

江苏中南建设集团股份有限公司

二〇一一年年度报告

证券简称：中南建设

证券代码：000961

二〇一二年四月二十四日

第一节 重要提示及目录

重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 公司所有董事均出席了董事会。

1.4 天健正信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司董事长陈锦石、财务负责人茅振华、会计机构负责人钱军声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

第一节	重要提示及目录.....	1
	重要提示.....	1
	目录.....	2
第二节	公司基本情况简介.....	3
第三节	会计数据和业务数据摘要.....	6
第四节	股本变动及股东情况.....	8
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	14
第六节	公司治理结构.....	19
第七节	股东大会情况简介.....	32
第八节	董事会报告.....	33

第九节	监事会报告.....	50
第十节	重要事项.....	52
第十一节	财务报告.....	63
第十二节	备查文件.....	168

第二节 公司基本情况简介

一、公司的法定中、英文名称及缩写:

中文名称: 江苏中南建设集团股份有限公司

中文名称缩写: 中南建设

英文名称: **Jiangsu Zhongnan Construction Group CO., LTD**

英文名称缩写: **Zhongnan Construction**

二、公司法定代表人: 陈锦石

三、公司董事会秘书: 智刚

证券事务代表: 张伟

联系地址: 江苏省海门市常乐镇中南大厦

联系电话: **0513-82738286**

传真: **0513-82738796**

电子邮箱: zhongnan@zhongnangroup.cn

四、公司注册: 江苏省海门市常乐镇

邮政编码: **226124**

办公地址: 江苏省海门市常乐镇中南大厦

邮政编码: **226124**

公司国际互联网网址: www.zhongnanconstruction.cn

公司电子信箱: zhongnan@zhongnangroup.cn

五、公司选定的信息披露报刊名称: 《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

登载年度报告的中国证监会指定网站网址: www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点: 江苏省海门市中南大厦7层公司证券部

六、公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

股票简称: 中南建设

股票代码: **000961**

七、其他有关资料:

(一) 公司最近一次变更工商登记注册日期: **2011年8月9日**

注册登记地点: 江苏省南通工商行政管理局

企业法人营业执照注册号: **320600000244314**

税务登记证号码: **320684711341725**

(二) 公司首次登记日期: **1998年7月28日**

注册登记地点: **大连市工商行政管理局**

企业法人营业执照注册号: (大工商企法字) **21020011035276-2916**

税务登记证号码: **210211711341725**

八、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址:

名称: **天健正信会计师事务所有限公司**

办公地址: **北京市西城区月坛北街26号恒华国际商务中心4层401室**

签字会计师: **李素英、孙光辉**

九、公司历史沿革

江苏中南建设集团股份有限公司(以下简称“本公司”)原名称为大连金牛股份有限公司(以下简称“大连金牛”),大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司(以下简称“东北特钢集团”)旗下的一家上市公司。是经大连市人民政府(1998)58号文件批准,由东北特钢集团、吉林炭素股份有限公司、瓦房店轴承集团有限责任公司、兰州炭素(集团)有限公司、大连华信信托投资股份有限公司和吉林铁合金集团有限责任公司共同发起,于1998年7月28日取得大连市工商局核发的21020011035276-2916号企业法人营业执照,注册资本为人民币17,053.00万元,业经大连会计师事务所于1998年8月8日以大会师内验字(1998)9号验资报告予以审验;而后根据中国证券监督管理委员会“证监发行字(1999)128号”文件的核准,于1999年12月8日向社会募集公开发行人民币普通股10,000.00万股,公司注册资本增加为27,053.00万元人民币,业经大连正元会计师事务所于1999年12月22日以大正会内验字(1999)19号验资报告予以审验;2001年度按照大连金牛股份有限公司2000年度股东会决议和中国证券监督管理委员会证监公司字(2001)93号文批准,以10:3比例向社会公众股股东配售3000万股普通股,公司注册资本增加为30,053.00万元人民币,业经大连华连会计师事务所于2001年11月7日以华连内验字(2001)30号验资报告予以审验。2006年3月,经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会《关于大连金牛股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》“辽国资经营〔2006〕31号”文批复和公司相关股东会议审议通过,公司非流通

股股东以持有公司的 4,420 万股股票向流通股股东支付对价，流通股股东每持有 10 股流通股可获得 3.4 股股票对价，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股，方案实施后公司的总股本仍为 30,053 万股。

2009 年 5 月 19 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]418 号）及《关于核准豁免中南房地产业有限公司及一致行动人公告大连金牛股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]419 号）核准批复，2009 年 5 月 31 日本公司向东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司出售了全部资产、负债。

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了人民币普通股 47,802.9484 万股人民币普通股，用于购买上述特定投资者所持有的南通中南新世界中心开发有限公司、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、海门中南世纪城开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司、中南镇江房地产开发有限公司、南京常锦房地产开发有限公司、南通华城中南房地产开发有限公司等 8 家房地产项目公司 100% 股权、南通中南世纪城物业管理有限公司 80% 股权、南通建筑工程总承包有限公司 100% 股权，本次非公开发行股票价格为 7.82 元/股，每股面值 1 元，其中：向中南房地产业有限公司发行 47,449.6845 万股，向陈琳发行 353.2639 万股，本次非公开股份发行完成后中南房地产业有限公司持有 72.5053% 的股份。公司的股本变更为人民币 77855.9484 万元，并经中和正信会计师事务所于 2009 年 6 月 18 日出具中和正信验字(2009)第 1—020 号《验资报告》予以验证。

2010 年 3 月 30 日本公司 2009 年度股东大会审议通过 2009 年度权分派方案，决定以公司股本总额 77,855.9484 万股为基数，以资本公积向全体股东按照每 10 股转增 5 股，分红后公司股本总额增至 116,783.9226 万股。本次权益分派股权登记日为 2010 年 5 月 24 日，除权除息日为 2010 年 5 月 25 日，公司股本增加至人民币 116,783.9226 万元。

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减(%)	2009 年
营业总收入(元)	12,302,839,567.97	9,137,512,544.84	34.64%	5,684,234,514.04
营业利润(元)	1,402,810,150.73	1,025,056,753.16	36.85%	808,711,649.04
利润总额(元)	1,405,879,372.93	1,017,111,136.84	38.22%	806,215,090.53
归属于上市公司股东的净利润 (元)	932,283,286.37	741,151,861.83	25.79%	559,759,377.75
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润(元)	940,744,644.36	743,571,381.89	26.52%	560,664,205.62
经营活动产生的 现金流量净额 (元)	-2,710,971,201.89	-2,306,158,419.35	17.55%	138,512,082.31
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减(%)	2009 年末
资产总额(元)	33,567,947,663.42	24,135,910,851.19	39.08%	17,140,738,811.15
负债总额(元)	26,676,752,578.71	18,861,540,126.19	41.43%	13,148,957,781.80
归属于上市公司 股东的所有者权 益(元)	5,433,636,077.97	4,615,437,823.29	17.73%	3,874,285,961.46
总股本(股)	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00	0.00%	778,559,484.00

二、扣除非经常性损益项目

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注(如适用)	2010 年金额	2009 年金额
计入当期损益的政府补助,但 与公司正常经营业务密切相 关,符合国家政策规定、按照 一定标准定额或定量持续享受 的政府补助除外	31,339,096.00	财政补贴款	500,000.00	
对外委托贷款取得的损益			4,719,589.58	2,779,350.30
除上述各项之外的其他营业外 收入和支出	-54,002,130.00	公司慈善捐赠	-8,445,616.32	-4,239,777.42
所得税影响额	2,820,452.66		806,506.68	304,127.28
非流动资产处置损益	11,381,223.35	总承包公司 房产处置利 得		1,603,218.91

越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				140,000.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				-1,499,300.89
少数股东权益影响额				7,553.95
合计	-8,461,357.99	-	-2,419,520.06	-904,827.87

三、主要财务指标

单位: 元 币种: 人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减(%)	2009 年
基本每股收益(元/股)	0.80	0.63	26.98%	0.48
稀释每股收益(元/股)	0.80	0.63	26.98%	0.48
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元/股)	0.80	0.64	25.00%	0.48
加权平均净资产收益率 (%)	15.33%	17.46%	-2.13%	16.27%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	15.47%	17.52%	-2.05%	16.29%
每股经营活动产生的现 金流量净额(元/股)	-2.32	-1.97	17.77%	0.18
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减(%)	2009 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产(元/股)	4.65	3.95	17.72%	4.98
资产负债率(%)	79.47%	78.15%	1.32%	76.71%

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	852,044,226	72.96%						852,044,226	72.96%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	852,044,226	72.96%						852,044,226	72.96%
其中：境内非国有法人持股	846,745,267	72.51%						846,745,267	72.51%
境内自然人持股	5,298,959	0.45%						5,298,959	0.45%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	315,795,000	27.04%						315,795,000	27.04%
1、人民币普通股	315,795,000	27.04%						315,795,000	27.04%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,167,839,226	100.00%						1,167,839,226	100.00%

(二) 限售股份变动情况

数量单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中南房地产业有限公司	846,745,267	0	0	846,745,267	非公开发行限售	2012-07-15
陈昱含	5,298,959	0	0	5,298,959	非公开发行限售	2012-07-15

二、证券发行与上市情况

（一）近三年历次证券发行情况

2009年5月19日，经中国证监会《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]418号）核准同意公司向中南房地产业有限公司及陈琳非公开发行股份478,029,484股。

此次非公开发行股票的基本情况如下：

发行股票类型：人民币普通股（A股）

股票面值：人民币1.00元

发行数量：478,029,484股

发行价格：7.82元人民币/股

上市日期：2009年7月15日

发行股票方式：非公开发行股票

募集资金：本次发行股份不涉及募集现金，

发行对象：中南房地产业有限公司、陈昱含

限售期限：本次发行股份为有限售条件流通股，股票限售期为36个月。自股份上市之日起36个月内不得转让，限售期满后后方可上市流通。

2009年7月15日公司非公开发行股票上市完成后，公司股份总数为778,559,484股。2010年3月30日，公司召开的2009年度江苏中南建设集团股份有限公司股东大会通过公积金转增股本的议案。公司总股本增加至1,167,839,226股。

（二）报告期内股份变动情况

报告期内，公司未实施送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票、权证行权、实施股权激励计划等导致公司股份发生变化的事项，公司股份及股份结构未发生变化。

（三）现存的内部职工股情况

公司不存在内部职工股。

三、股东情况介绍

(一) 股东持股情况

2011 年末股东总数	28,359		本年度报告公布日前一个月末 股东总数	23,566	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结 的股份数量
中南房地产业有限公司	境内非国有 法人	72.63%	848,245,184	846,745,267	670,325,561
中国工商银行-汇添富 均衡增长股票型证券投 资基金	其他	2.39%	27,963,250		
中国工商银行-易方达 价值成长混合型证券投 资基金	其他	1.76%	20,609,786		
中国建设银行-华夏优 势增长股票型证券投资 基金	其他	1.58%	18,424,295		
中国农业银行-景顺长 城能源基建股票型证券 投资基金	其他	1.29%	15,037,716		
中国建设银行-华夏盛 世精选股票型证券投资 基金	其他	1.19%	13,851,589		
中国工商银行-建信优 化配置混合型证券投资 基金	其他	0.83%	9,648,553		
中国建设银行-交银施 罗德稳健配置混合型证 券投资基金	其他	0.79%	9,219,798		
中国工商银行-汇添富价 值精选股票型证券投资 基金	其他	0.53%	6,179,811		
交通银行-建信优势动 力股票型证券投资基金	其他	0.52%	6,055,290		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型 证券投资基金	27,963,250		人民币普通股		
中国工商银行-易方达价值成长混合型 证券投资基金	20,609,786		人民币普通股		
中国建设银行-华夏优势增长股票型证 券投资基金	18,424,295		人民币普通股		
中国农业银行-景顺长城能源基建股票 型证券投资基金	15,037,716		人民币普通股		
中国建设银行-华夏盛世精选股票型证 券投资基金	13,851,589		人民币普通股		

中国工商银行 - 建信优化配置混合型证券投资基金	9,648,553	人民币普通股
中国建设银行 - 交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	9,219,798	人民币普通股
中国工商银行 - 汇添富价值精选股票型证券投资基金	6,179,811	人民币普通股
交通银行 - 建信优势动力股票型证券投资基金	6,055,290	人民币普通股
华夏银行股份有限公司 - 东吴行业轮动股票型证券投资基金	4,973,010	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东中南房地产业有限公司与陈昱含属于一致行动人。汇添富均衡增长股票型证券投资基金、汇添富价值精选股票型证券投资基金同为汇添富基金管理有限公司管理的基金。华夏优势增长股票型证券投资基金、华夏盛世精选股票型证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理的基金。建信优化配置混合型证券投资基金、建信优势动力股票型证券投资基金同为建信基金管理有限公司管理的基金。除此之外，上述其他股东之间未知是否存在关联关系或属于一致行动人的情形。	

（二）持有5%股份以上的股东股份冻结、质押情况

（1）2010年3月30日，中南房地产业有限公司将所持有的本公司限售流通股中的109,500,000股质押给新时代信托股份有限公司，为本公司签署的《南通建筑工程总承包有限公司股权收益权买卖合同》履约进行担保，质押期限36个月。

（2）2010年4月27日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的37,020,000股质押给中铁信托有限责任公司，为中南控股集团有限公司流动资金贷款履约进行担保，质押期限24个月。

2010年5月25日，公司实施公积金转增股份的年度权益分派后，质押股份相应增加，为219,730,000股。

（3）2010年7月28日，中南房地产业有限公司将所持有的本公司限售流通股中的150,000,000股质押给华宝信托有限公司，为南通中南世纪花城投资有限公司信托贷款履约进行担保，质押期限36个月。

（4）2011年3月3日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的68,880,000股质押给中铁信托有限责任公司，为中南控股集团有限公司流动资金贷款履约进行担保，质押期限18个月。

（5）2011年10月13日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的69,450,000股质押给中国金谷国际投资有限责任公司，为中南控股集团有限公司流动资金贷款履约

进行担保，质押期限18个月。

(6) 2011年11月17日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的28,945,561股质押给华鑫国际投资有限公司，为中南控股集团有限公司流动资金贷款履约进行担保，质押期限12个月。

(7) 2011年12月16日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的43,500,000股质押给建信信托有限责任公司，为中南控股集团有限公司流动资金贷款履约进行担保，质押期限18个月。

(8) 2011年12月28日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的89,820,000股质押给华润深国投信托有限责任公司，为中南控股集团有限公司流动资金贷款履约进行担保，质押期限12个月。

(三) 公司控股股东情况

公司名称：中南房地产业有限公司

法人代表：陈锦石

成立日期：2005年02月01日

注册资本：163227.634138万元人民币

公司经营范围：房地产开发、销售、物业管理（以上凭资质方可经营），自有房屋租赁、房地产信息咨询。

注：中南房地产业有限公司于2012年3月24日更名为中南城市建设投资有限公司。

(四) 公司实际控制人情况

自然人姓名：陈锦石

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：否

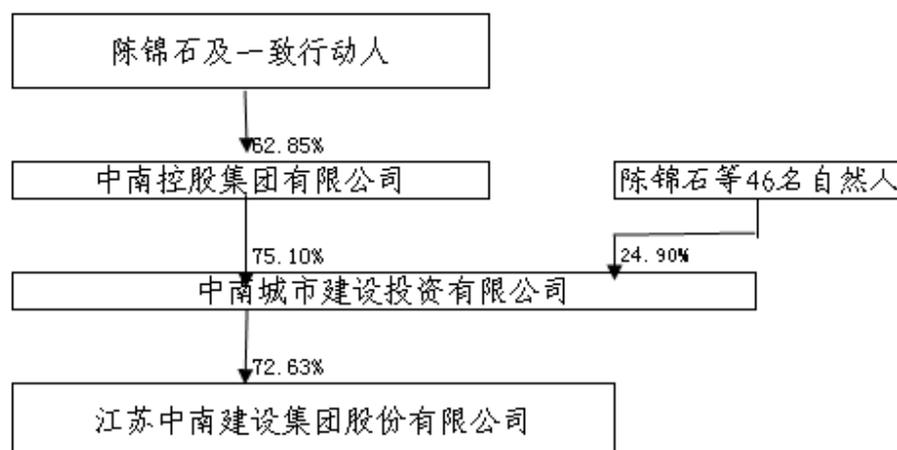
最近五年内职业：实业投资、经营、管理

最近五年内职务：中南控股集团有限公司董事长、中南房地产业有限公司董事长、北京城建中南土木工程集团有限公司董事、江苏中南建设集团股份有限公司董事长、总经理。

(五) 控股股东和实际控制人的变更情况

本年度公司控股股东和实际控制人未发生变更。

(六) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(六) 其他持股在10%（含10%）以上的法人股东

报告期内公司没有其他持股在10%以上（含10%）的法人股东。

第五节 公司董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
陈锦石	董事长\总经理	男	50	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		154.40	否
沈国章	副董事长	男	63	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	是
陈小平	董事\副总经理	男	35	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		60.00	否
智刚	董事\副总经理\董事会秘书	男	40	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		60.00	否
张晓军	董事	男	41	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	是
陈昱含	董事\商业酒店公司董事长	女	27	2010年08月10日	2013年08月10日	5,298,959	5,298,959		20.60	否
茅振华	财务总监	男	46	2011年04月25日	2013年08月10日	0	0		27.00	否
汤云为	独立董事	男	67	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	否
史建三	独立董事	男	57	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	否
马挺贵	独立董事	男	72	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	否
陆建忠	监事会主席	男	46	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		58.70	否
蹇军	监事\综合运营总监	男	34	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		20.60	否
张宝忠	监事\人力资源总监	男	46	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		27.00	否
合计	-	-	-	-	-	5,298,959	5,298,959	-	503.30	-

注：1、本年度在公司领薪的董事、监事和高级管理人员报酬按公司四届董事会二十二次会议通过的《江苏中南建设集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬、津贴管理制度》的标准确定。
2、报告期内公司尚未实施股权激励，无董事、监事及高级管理人员持有公司股票期权或限制性股票。

2、董事、监事在股东单位的任职情况

姓名	任职单位名称	在股东单位担任	任职期间	是否领取报酬

		的职务		
陈锦石	中南控股集团有限公司	董事长	2003年-至今	否
	中南房地产业有限公司	董事长	2005年-至今	否
	北京城建中南土木工程集团有限公司	董事	2006年-至今	否
沈国章	中南控股集团有限公司	副董事长 总经理	2009年-至今	是
	北京城建中南土木工程集团有限公司	董事	2006年-至今	否
陈小平	中南控股集团有限公司	董事	2003年-至今	否
	北京城建中南土木工程集团有限公司	董事	2006年-至今	否
智刚	中南控股集团有限公司	董事	2003年-至今	否
	北京城建中南土木工程集团有限公司	董事	2006年-至今	否
张晓军	中南控股集团有限公司	董事 副总经理	2004年-至今	是
	北京城建中南土木工程集团有限公司	董事	2006年-至今	否
陆建忠	中南控股集团有限公司	监事会主席	2008年-至今	否

二、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

陈锦石 **EMBA**，高级工程师。现任本公司董事长、总经理、中南控股集团有限公司董事长、中南房地产业有限公司董事长、北京城建中南土木工程集团有限公司董事。曾任中南控股集团有限公司总经理、中南房地产业有限公司总经理。曾被评为南通市劳动模范，全国“五一”劳动奖章，南通市“民营经济优秀企业家”、海门市建筑业首批优秀企业家、共青团中央“全国优秀进城务工青年”、青岛市“首届外来务工创业奖”、南通市明星企业家、南通市优秀共产党员、南通建筑铁军领军人物。

沈国章 大专学历，高级工程师。现任本公司副董事长、中南控股集团有限公司副

董事长、总经理、北京城建中南土木工程集团有限公司董事。曾任南通市电力建设配套工程公司总工程师、江苏常乐建工集团有限公司副总经理、总经理，南通建筑工程总承包有限公司总经理。曾被评为南通市建筑业优秀企业经理、南通市最佳企业经理、江苏省最佳企业经理。

陈小平 博士学历，高级经济师。现任本公司董事、副总经理、本公司下属房地产业务部常务副总经理、中南控股集团有限公司董事、北京城建中南土木工程集团有限公司董事。曾任中南控股集团有限公司副总经理、常务副总经理。

智刚 硕士学历，高级经济师。现任本公司董事、副总经理、董事会秘书、中南控股集团有限公司董事、北京城建中南土木工程集团有限公司董事。曾任青岛市第一市政工程公司经营处副处长、中南控股集团有限公司副总经理、财务总监。

张晓军 大学本科学历，律师。现任本公司董事、中南控股集团有限公司董事、副总经理、北京城建中南土木工程集团有限公司董事。曾任南通市东洲律师事务所合伙人、中南控股集团有限公司董事长助理。

陈昱含 大学本科学历。现任本公司下属商业酒店管理公司董事长。

茅振华 硕士学历、注册会计师、注册税务师、高级税务筹划师。现任本公司财务总监。历任中远路业集团上海中远房地产公司财务金融部经理、上海汇丽集团副总裁兼任财务部总经理、上海汇丽建材股份有限公司总经理、上海绿地集团天津房地产业务部财务总监等职务。

史建三 法学硕士、经济学博士。本公司独立董事、江铃汽车独立董事、上海社会科学院法学研究所研究员，兼任上海市人大常委会立法咨询专家，中国国际经济贸易仲裁委员会、上海仲裁委员会仲裁员。曾任华东政法学院科研处副处长，上海外高桥保税区管委会研究室副主任，锦江集团首席法律顾问，上海锦天城律师事务所合伙人。

汤云为 经济学(会计学)博士，主任会计师、教授。本公司独立董事、中国平安独立董事，中国会计准则委员会委员、中国财政部审计委员会委员、上海市会计学会会长。曾任上海财经大学校长，安永大华会计师事务所主任会计师、高级顾问。汤云为先生荣膺香港大学、香港城市大学名誉教授，英国公认会计师公会名誉会员、美国会计学会杰出国际访问教授。

马挺贵 本科学历、教授级高级工程师。现任本公司独立董事、广田股份独立董事，

中国装饰协会会长、中国工业经济联合会副会长、中华名人协会副主席、日中科技协力会海外理事。曾任中国建筑总公司总经理。

陆建忠 MBA，高级工程师。现任本公司监事会主席、中南控股集团有限公司监事会主席。曾任南通建筑工程总承包有限公司副总经理、常务副总经理。曾多次获先进项目经理、优秀项目经理称号。

窦军 大学本科学历。现任本公司监事、总经理助理、综合运营中心总监。曾任中南控股集团总经理助理、南通建筑工程总承包有限公司总经理助理、项目经理。

张宝忠 大学本科学历，工程师、一级建造师。现任江苏中南建设集团股份有限公司人力资源部总监，曾任南通建筑工程总承包有限公司北京分公司经理、南通建筑工程总承包有限公司常务副总经理。曾获海门市建管局先进个人、北京市外地赴京施工企业先进个人、江苏省建筑业优秀项目经理。

三、报告期内离（聘）任董事、监事及高级管理人员姓名及离（聘）任原因

2011年4月25日，公司五届董事会八次会议审议通过了《关于聘任公司财务总监的议案》，聘任茅振华为公司财务总监，任期与本届董事会一致。

四、公司员工的数量、专业构成、教育程度及离退休职工人数情况

截至2011年12月31日，公司及控股子公司共有在册员工4641人。其中总公司324人，房地产业务1861人，建筑工程业务2456人。公司员工与公司均签订了《劳动合同》，办理了社会养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。公司已实行劳动统筹，没有需公司负担的离退休人员。

按专业构成分类：

建筑工程业务：工程技术人员1560人，占63.5%；经营管理463人，占18.9%；财务人员126人，占5.1%；技术工人及其他勤杂人员307人，占12.5%。

房地产业务：营销人员468人，占25.2%；财务人员164人，占8.8%；工程技术人员602人，占32.2%；经营管理292人，占15.7%；物业管理及其他335人，占18.1%。

按教育程度分类：

建筑工程业务：大专及大专以上1283人，占52.3%；高中389人，占15.8%；中专及以

下784人，占31.9%。

房地产业务：本科及本科以上学历980人，占52.7%；大专723人，占38.8%；高中78人，占4.2%；中专及以下80人，占4.3%。

第六节 公司治理结构

一、公司治理的实际情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规的要求，建立起完善的法人治理结构，建立健全了现代企业制度，不断提高公司运作的规范性，公司治理状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

公司已建立《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等规范运作的制度。报告期内，公司严格按照上述制度规范运作，不断提高公司规范运作水平，保护上市公司和投资者的合法权益。

（一）关于股东与股东大会

报告期内，公司召开了2010年度股东大会和一次临时股东大会。公司严格执行《公司章程》中关于股东大会的相关条款及其《股东大会议事规则》的要求。会议召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，确保股东尤其是中小股东充分行使其平等权利；关联交易能够从维护中小股东的利益出发，做到公平合理，相关内容能及时进行披露，维护股东的知情权；历次股东大会均有完整的会议记录，并能按要求及时披露。

（二）关于董事与董事会

报告期内，公司董事会严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定履行职责，以现场及现场结合通讯方式共召开了11次董事会会议，会议的召集、召开及形成决议均按《公司董事会议事规则》等有关规定程序操作。公司董事均积极主动地及时了解掌握公司的经营情况和相关的宏观、行业信息，并通过实地考察调研、听取经营者工作汇报和参与项目论证会等多种形式，为科学决策提供坚实基础公司。

公司董事会设立战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会共四个专门委员会，并制订各个委员会的工作规则以及《董事会审计委员会年度审计工作规程》。各委员会职责明确，整体运作情况良好，确保董事会高效运作和科学决策。

（三）关于监事与监事会

报告期内，公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和《公司章程》的有关规定行使监督职权，年内现场方式召开监事会会议5次，公司监事能够通过列席董事会或通过及时了解董事会会议纪要、定期检查公司财务等方式，对公司财务及公司董事、经营班子履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的权益。

（四）关于利益相关者

公司能够尊重银行及其他债权人、员工、甲方、业主、材料供应商、工程承包商等利益相关者的合法权利，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续、健康地发展。

（五）关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及江苏中南建设集团股份有限公司《公司章程》、《信息披露管理制度》等相关制度的要求开展信息披露工作，确保真实、准确、完整、及时、公平地披露定期报告和临时公告，保护了公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益。公司在信息披露工作中严格遵守保密制度，未发生重大信息提前泄露的情况。

（六）关于绩效评价与激励约束机制

公司针对管理人员建立了绩效考核体系，通过目标责任状、日常工作考核和干部挂职360度考核等方式，充分发挥每位员工的积极性和创造性，提高公司整体经营业绩。

针对公司核心管理团队，2011年公司推出股票期权激励计划：公司向董事、高级管理人员及下属子（分）公司核心管理层共计84人提供3000万份股票期权，每股行权价格12.4元。该项股票期权计划已获取中国证监会无异议审核函，并经公司2011年第一次临时股东大会审议通过，于2012年1月11日完成股票期权授予手续，授予日为2011年12月30日。

上述措施的制定对于实现全体股东、公司和个人利益的一致，对维护全体股东的权益，为股东带来更高效更持续的回报，对健全公司激励约束机制，进一步完善公司治理结构，促进公司长期稳定发展具有重要而深远的意义。

二、独立董事履行职责情况

（一）独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
汤云为	11	11	0	0	
马挺贵	11	10	1	0	
史建三	11	11	0	0	

报告期内，公司独立董事严格遵守《公司法》、《证券法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规的有关规定，按照国家法规和《公司章程》赋予的权利和义务，诚信、勤勉、客观、独立地履行职责，对公司规范运作、行业发展形势、重大投资决策、管理创新等方面提出了许多有益的意见和建议。

(二) 报告期内独立董事对下列事项发表独立意见

1、公司五届董事会六次会议，独立董事发表如下意见：

关于公司《股票期权激励计划(草案)》的专独立意见

公司不存在《管理办法》、《备忘录》等法律、法规规定的禁止实施股权激励计划的情形，具备实施股权激励计划的主体资格。公司本次股票期权激励计划所确定的激励对象为公司董事（不包括独立董事）、高管、子（分）公司核心管理人员等。激励对象不存在《管理办法》、《备忘录》规定的禁止获授股权激励的情形，激励对象的主体资格合法、有效，且激励对象范围的确定符合公司实际情况以及公司业务发展的实际需要。公司股票期权激励计划（草案）的内容符合《管理办法》、《备忘录》等有关法律、法规的规定，对各激励对象股票期权的授予安排、行权安排（包括授予额度、授权日期、授权条件、行权日期、行权条件、行权价格等事项）未违反有关法律、法规的规定，未侵犯公司及全体股东的利益。公司不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或任何其他财务资助的计划或安排。公司股票期权激励计划实施考核办法旨在建立和完善公司董事、高级管理人员和核心员工绩效评价体系和激励约束机制，激励各级管理人员和骨干诚信勤勉地开展工作，确保整个公司经营和管理活动围绕公司的战略目标展开，以达成公司战略目标的实现，有利于上市公司的持续发展，不会损害上市公司及全体股东的利益。公司实施股权激励计划有利于进一步完善公司治理结构，健全公司激励机制，增强公司管理团队和业务骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感，有利于上市公司的持续发展，不会损害上市公司及全体股东的利益。因此，独立董事同意《公司股票期权激励

计划（草案）》的内容。

2、公司五届董事会七次会议，独立董事发表如下意见：

(1) 关于公司对外担保及资金占用情况的专项说明及独立意见

报告期内，公司及下属控股子公司不存在对外担保事项（合并体系之外公司）。报告期内，公司控股股东及其关联方不存在对公司及下属控股子公司资金占用情况。综上所述，我们认为公司能够严格遵守证监发[2003]56号、[2005]120号文件要求及《公司章程》的有关规定，严格规范对外担保行为和关联方资金占用风险，公司不存在违规对外担保和资金占用情形。

(2) 关于聘请 2011 年度注册会计师事务所的独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》和公司《独立董事制度》等有关规定，我们作为公司的独立董事，对公司五届董事会七次会议审议《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2011 年度聘请会计师事务所的议案》，发表如下独立意见：天健正信会计师事务所有限公司在从事本公司 2010 年度报告的审计工作期间，能够胜任公司年报审计事务，同意聘任天健正信会计师事务所为公司 2011 年财务审计机构，2011 年度年报审计费用不超过 260 万元。

(3) 关于 2010 年公司日常关联交易执行情况及 2011 年度日常关联交易预计的独立意见

独立董事发表意见认为本议案内容涉及关联交易，表决程序合法，关联董事履行了回避表决义务；2010 年公司与金丰全球的关联交易，造成部分日常关联交易实际发生金额超过年初预测值，鉴于交易的合作单位和定价方式未发生变化，同意按相关规定对超额部分履行追认审批手续。公司本年度及对 2011 年度所涉及关联交易没有发现损害公司和股东利益的情形，决策程序符合有关法律法规的规定。我们同意公司将《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2010 年度关联交易执行情况及 2011 年度日常关联交易预计的议案》提交董事会、股东大会审议。

(4) 关于公司内部控制自我评价报告的独立意见

作为公司独立董事，我们通过对公司内部控制制度和内部控制手册的审阅及对公司日常经营活动、重大投资、关联交易、对外担保、信息披露等重要事项的了解，我们认为公司已经按照国家有关法律、行政法规和部门规章的要求建立了较为完善的内部控制

体系，内控制度具有合法性、合理性和有效性。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，并且经营活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制，公司各项活动的预定目标基本实现，公司现有内部控制是合理有效的。公司2010年内部控制自我评价报告真实客观地反映了公司治理和内部控制的实际情况。

3、公司五届董事会八次会议，独立董事发表如下意见：

关于公司关于聘任财务总监的独立意见

经审阅茅振华先生的学历、职称等履历资料，我们认为茅振华先生的教育背景、任职经历、专业能力和职业素养能够胜任所聘岗位的要求，其任职资格符合担任上市公司财务总监的条件。茅振华先生不存在《公司法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定不得担任上市公司高级管理人员的情形，也不存在被中国证监会确定为市场禁入者并且禁入尚未解除的情形。由公司总经理提名茅振华先生为财务总监候选人，董事会决议程序符合相关规定。鉴于上述情况，我们同意公司第五届董事会第八次会议审议《关于聘任公司财务总监的议案》，聘任茅振华先生为公司财务总监。

4、公司五届董事会九次会议，独立董事发表如下意见：

关于公司关联交易的独立董事意见

作为公司独立董事，根据相关法律法规和《公司章程》的规定，在认真了解及查验的基础上认为：此次关联交易有助于解决公司治理中存在的完善之处，且该交易综合考虑了房产的评估价格和市场价格，交易价格公允合理，能够保证交易的公平性，未发现有害公司利益和中小股东利益的情形存在，符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规和《公司章程》的相关规定。同意公司董事会通过《关于出售公司房产的关联交易议案》，并授权公司经理层组织实施并签署相关协议。

5、公司五届董事会十次会议，独立董事发表如下意见：

公司 2011 年上半年度关联方资金往来和对外担保情况的专项说明和独立意见

报告期内，公司及下属控股子公司不存在违规的对外担保事项，也不存在公司控股股东及其关联方非经营性占用公司资金的情况。综上，我们认为，公司能够严格遵守证监发[2003]56 号、【2005】120 号文件要求及《公司章程》的有关规定，严格规范对外担保行为和关联方资金占用风险。

6、公司五届董事会十一次会议，独立董事发表如下意见：

关于公司对外担保的独立董事意见

独立董事认为通过对盐城房地产项目的了解及审阅公司信托合作的相关合同文件，认为该项信托融资确系盐城公司经营发展所需，此担保也是盐城公司与新时代信托贷款的必要条件。通过对该子公司所在的盐城房地产市场了解，认为盐城公司具备到期还款能力，该项担保未损害中小股东在内的全体股东及公司的利益。同意公司对盐城公司的此次担保。

7、公司五届董事会十三次会议，独立董事发表如下意见：

关于公司股票期权激励计划（草案修订稿）的独立意见

公司已经完成股权分置改革工作，且公司不存在法律、法规和规范性文件规定的禁止实施股权激励计划的情形，具备实施股权激励计划的主体资格。公司股票期权计划（草案修订稿）的内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定，对各激励对象股票期权的授予安排、行权安排未违反有关法律、法规和规范性文件的规定，未侵犯公司及全体股东的利益。授予激励对象的期权数量充分考虑了激励对象的岗位职责及职业技能，体现了责、权、利相一致的原则。股票期权计划（草案修订稿）所确定的激励对象均符合相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》有关任职资格的规定，激励对象均为在公司任职人员，不存在《管理办法》、《备忘录》等相关法律、法规和规范性文件规定的禁止获授股权激励的情形，并经公司监事会审核，激励对象的主体资格合法、有效且符合公司实际情况以及业务发展的需要。公司就本次股权激励计划已制定相应的实施考核办法，并建立了完善的绩效评价考核体系和激励约束机制，以确保激励计划的有效实施，促进公司战略目标的实现。公司已承诺不为激励对象依本计划行使股票期权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。股票期权计划有利于进一步完善公司治理结构，健全公司激励机制，建立股东与职业经理团队之间的利益共享与约束机制，使激励对象的行为与公司战略目标保持一致，有利于公司可持续发展，有利于激励职业经理团队为股东持续创造价值。公司实施股票期权计划，不会损害公司及全体股东的利益。因此，独立董事同意公司实施股票期权计划。

8、公司五届董事会十五次会议，独立董事发表如下意见：

关于公司股票期权激励计划授予相关事项的独立意见

董事会确定公司股票期权激励计划的授权日为**2011年12月30日**，该授权日符合《管理办法》、《股权激励备忘录》、《信息披露业务备忘录第8号——股权激励期权授予登记》等法律、法规和规范性文件以及《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》的相关规定。同时本次授予也符合公司股票期权激励计划中关于激励对象获授股票期权的规定。公司本次股票期权激励计划激励对象不存在《管理办法》、《股权激励备忘录》以及《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》等规定的禁止授予股权激励的情形，激励对象的资格合法、有效。综上，同意公司本次股票期权激励计划的授权日为**2011年12月30日**，并同意向激励对象授予期权。

（三）公司独立董事对是否对公司有关事项提出异议

报告期内，独立董事没有对公司有关事项提出异议。

三、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，控股股东依法行使其权利并承担相应的义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动；公司与控股股东在人员、财务、资产、机构和业务方面做到“五分开”。具体情况如下：

1、业务方面：公司业务独立，拥有独立完整的市场开发、物资采购、设计规划、工程施工、销售和物业服务系统，具有自主经营能力，自主经营、自负盈亏。

2、人员方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立于控股股东。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司章程》及相关法律法规的规定，通过合法程序选举或聘任，不存在控股股东不按照合法程序干预公司人事任免的情况。公司高级管理人员没有在上市公司与控股股东中双重任职情况，且均在本公司领取薪酬。

3、资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产完全独立于控股股东。本公司对其资产具有完全的控制和支配权，不存在其资产、资金被控股股东占有而损害公司利益的情况。

4、机构方面：公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，董事会、监事会等内部机构独立运行，与控股股东及其关联企业的内设机构之间没有上下级隶属关系，控股股东没有干预本公司生产经营活动的情况。

5、财务方面：公司具备独立财务部门、独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度，独立的银行帐户，并独立依法纳税。

四、公司内部控制自我评价

（一）综述

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司根据财政部等部委颁发的《企业内部控制基本规范》及其配套指引等要求，建立一套较完整的内控体系，从公司治理层面到各流程层面均建立了系统的内部控制制度。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。

（二）内部环境

1、公司治理

公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会发布的有关公司治理的规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构，通过建立、健全内控制度，不断推进公司规范化、程序化管理。公司具有完善的股东大会、董事会、监事会制度，形成了权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的治理结构。三会均有明确的议事规则并得到切实的执行。公司机构独立、业务独立，与股东特别是控股股东在人员、资产、财务方面全面分开，控股股东行为规范，依法行使出资人权利，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，并依据各自职能制定了相应的工作条例，在战略发展、内控建设、财务审计、人员选聘、履职考核与激励等方面进行更为专业化的探讨和审核，进一步完善了治理结构，能够有效提升董事会决策的专业性和科学性。公司建立了独立董事制度，独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。

2、机构设置

公司根据实际情况，建立了与业务性质和规模相适应的组织结构，设立了建筑产业、房地产业两大事业部及综合运营、行政、文化、考核、战略企划、法务、人力资源、培

训、信息网络、财务、证券、资金、资产等职能部门，各部门有明确的职能，部门之间及内部建立了适当的职责分工与报告关系，以确保各项经济业务的授权、执行、记录及资产的维护与保管由不同的人员或部门相互牵制监督，能够保证公司正常的经营管理运作和公司财务资料真实、准确、合法，确保公司财产物资的安全完整。

公司设立了监察审计部，负责公司及下属控股子公司内部控制制度执行情况的检查监督，并报告风险，针对控制缺陷和风险提出改善建议，确保内部控制制度得到贯彻落实。通过开展稽查、财务审计、离任审计、贸易检查等，切实保障公司规章制度的贯彻执行，降低公司经营风险，强化内部控制，优化公司资源配置，完善公司的经营管理工作。

3、人力资源

人才是公司的核心竞争力，公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，制定了基于公司战略发展的人力资源规划方案，切实加强员工外部招聘、内部调配、培训管理和职业生涯的管理，不断提升人力资源对于企业战略的支撑能力。公司构建了绩效管理体系，并据此对本部、各控股公司进行考核。公司每年组织季度考核、年度考核，考核结果为奖金分配、先进组织和个人评选、内部升迁等工作提供依据。

4、企业文化

中南建设企业文化基调为“新铁军”文化，核心理念包含“人本、责任、拼搏、创新”四大主体。公司在坚持这些理念的前提下，按照现代企业制度建立起了一套经营管理规范和流程。公司高度重视企业文化的宣传、推广和贯彻实施，公司设置企业文化部负责制作《中南之窗》、《中南》等报刊杂志，建立统一的VI视觉识别手册。

（三）风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。公司由战略企划部、培训部负责对经济形势、产业政策、市场竞争等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，为管理层制订风险应对策略提供依据。

（四）重点业务活动控制

1、日常经营控制

公司主营业务分为建筑工程和房地产开发，针对房地产开发从项目投资、设计、工程管理、成本控制、营销管理、客服服务、物业服务等各环节制定了详细的工作职责、标准、流程、准则和手册。针对建筑工程施工业务从工程承接、项目质量管理、技术管理、成本控制、安全生产管理、机具设备管理等环节制定了详细的工作职责、标准、流程、准则和手册。公司监察审计部门坚持定期和不定期的对项目公司进行检查、辅导和处罚，规范公司日常经营管理活动。

2、财务资金管理控制

为规范公司会计核算，提高会计信息质量，确保财务报告合法合规、真实完整、及时和有效利用，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司严格按照相关法律、法规和规范性文件的规定，建立了较为完善的财务会计制度、税务管理制度、货币资金安全管理制度、全面预算管理制度和内部控制体系。

3、对控股子公司管理的内部控制

公司制定了较为规范和完善的工作制度和 workflows，加强对下属公司的管理。公司通过委派子公司的董事、监事及财务人员实施对子公司的管理。对控股子公司的运作、人事、财务、资金、担保、投资、信息、内审、奖惩等作了明确的规定和权限范围。

4、关联交易内部控制

公司严格按照中国证监会和深圳证券交易所有关规范关联交易文件的规定，确定公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整。公司及控股子公司在发生交易活动时，相关人员通过仔细查阅关联方名单，审慎判断是否构成关联交易，如构成关联交易，则严格履行必要的决策程序，独立董事发表独立意见，并及时履行了信息披露义务。

报告期内，公司发生的全部关联交易均符合有关法规以及公司既定的制度，遵循诚实、信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，没有损害公司和其它股东的利益。

5、公司对外担保内部控制

为规范公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，公司在《公司章程》中明确了股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限。通过制度约束及定期摸底调查，公司严格控制对外担保行为，及时掌握对外担保情况。

报告期间，公司及控股子公司不存在对上市公司范围以外的公司担保情形，公司对

下属控股公司的担保履行了相关审批程序。公司严格按《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等要求筛查担保事项，履行决策程序，并按规定限额和内容履行了披露义务。

6、募集资金的内部控制

为规范募集资金的管理和运用，最大程度的保护投资者的利益，根据有关法规和规范性文件的规定，公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金专户存储、使用及审批程序、用途调整与变更、管理监督和责任追究等方面进行明确规定，以保证募集资金专款专用。

7、公司重大投资的内部控制

公司对重大投资在程序上作了严格规定，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中明确股东大会、董事会、经理层对重大投资的审批权限，并制定相应的审议程序。公司对投资的内部控制严格、充分、有效，未有违反《内部控制指引》以及《投资决策制度》的情形发生。

8、信息披露的内部控制

公司《信息披露管理制度》规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司证券部根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，公司各部门、下属子公司均应严格履行保密职责，由于相关人员失职导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，公司视情节给与相关责任人批评、警告、经济处罚直至解除职务的处分，并有权追究相关法律责任。

报告期内，公司内部信息管理和对外信息披露严格按照有关法律法规和公司内部制度进行，内部信息传递顺畅、及时，进行信息披露能够平等对待全体投资者，并保证信息披露的真实、完整、准确、及时。

（五）公司内部控制存在的问题及下年度的工作计划

公司内部控制制度制定较为完善，实施、检查内部控制的组织机构基本健全，但在内部控制的执行方面，存在因对某些内部控制过程重视程度不够，执行不到位的情况。

2012年公司内部控制重点工作有：（1）全公司内部控制的宣贯培训工作。（2）重新整理公司现有的各类内部控制制度，通过对内部控制制度和流程进行测试，找出制度执

行中的不足，编制内部控制执行缺陷清单，对存在缺陷的制度进行整改、完善。(3) 在 2012 年中期报告编制过程中，依靠审计机构的力量，对公司内部整改内部控制制度在股份公司及下属重点公司进行测试，在内控审计测试结果的基础上进行再次整改，形成最终的内部控制制度手册。

(六) 内部控制自我评价结论

董事会认为，公司建立了较为完善的内部控制体系，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，内控制度具有合法性、合理性和有效性，并建立了较为完整的风险评估体系。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内部控制制度的规定进行，并且活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制，公司各项活动的预定目标基本实现。因此，公司的内部控制运行有效。

五、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及证券监管机构对上市公司内部控制建设的有关规定，结合公司目前经营业务的实际情况，建立了涵盖公司经营管理各环节并且适应公司管理要求和发展需要的内部控制体系，现行的内部控制体系较为规范、完整，内部控制组织机构完整、设置合理，保证了公司经营活动的有序开展，切实保护公司全体股东的根本利益。公司内部控制自我评价报告客观、真实地反映了公司目前的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

报告期内，公司未有违反法律法规、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及《公司章程》和公司内部控制制度的情形发生。

六、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

报告期内，公司已经建立起了较为合理的内部控制体系，体系的制定符合国家有关法律、法规和部门规章的要求，内控制度已涵盖了公司经营的各个环节，公司对子公司的管理、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露等方面的内部控制措施得力，能够保证公司经营管理的正常进行。公司内部控制自我评价报告较为完整、真实的反映了公司目前的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

报告期内，公司未有违反法律法规、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》

及《公司章程》和公司内部控制制度的情形发生。

七、财务报告内部控制制度的建立及执行情况

公司的财务会计制度执行国家规定的企业会计准则和有关财务会计规定,并建立了统一的财务管理制度与会计核算体系,明确制订了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。公司已制定并执行的财务会计制度涵盖财务负责人委派管理、全面预算管理、资金管理、费用管理、固定资产管理、会计基本政策与相关工作规范、会计档案管理等,为规范公司会计核算、加强会计监督、保障财务会计数据准确、防止错弊和堵塞漏洞提供了有力保证。

报告期内,公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

八、《年报信息披露重大差错责任追究制度》的建立及执行情况

公司根据《公司法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规、规范性文件,已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》,明确了年报信息披露重大差错的责任认定及追究,并规定一旦发生重大会计差错、遗漏等情况,将按照该制度规定对责任人进行严肃处理。

该制度得到了公司的严格执行。报告期内,公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

九、报告期内对公司高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度的建立、实施情况

公司建立了高级管理人员的年度薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制,公司董事会根据2011年度经营目标,确定高管人员的管理职责和考核指标,并根据公司2011年度计划完成情况,对经营管理层进行考核评定。公司董事会薪酬与考核委员会负责对高级管理人员考核、激励、奖励机制的建立及实施,根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。公司高级管理人员的绩效考评和激励已形成制度化。

针对公司核心管理团队,2011年公司推出股权激励计划:公司向董事、高级管理人员及下属子(分)公司核心管理层共计84人提供3000万份股票期权,每股行权价格12.4元。该项股票期权计划已获取中国证监会无异议审核函,并经公司2011年第一次临时股东大会审议通过,于2012年1月11日完成股票期权授予手续,授予日为2011年12月30日。

第七节 股东大会情况

报告期内，公司共召开了二次股东大会：2010年年度股东大会、2011年第一次临时股东大会，具体内容如下：

会议届次	会议通知日期	会议召开日期	会议召开地址	会议决议公告刊登的报纸	会议决议公告刊登日期
2010年年度股东大会	2011-4-6	2010-4-28	江苏省海门市常乐镇中南大厦九楼会议室	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2011-4-29
2011年第一次临时股东大会	2011-11-26	2011-12-20	江苏省海门市常乐镇中南大厦九楼会议室	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2011-12-21

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 行业年度回顾和发展趋势分析

2011年,中国房地产经历了史无前例的宏观调控,力度之大、时间之长实属罕见。央行3次加息,6次上调存款准备金率。超过120个城市出台了房价调控目标,46个大中城市出台了“限购令”,10个城市出台了针对楼盘的强制“限价令”。在一系列的调控组合拳下,房地产市场交易量急剧萎缩,降价大潮从一线城市到二三线城市全面蔓延,房企资金链骤然绷紧,行业进入“寒冬期”。

从房地产投资方面来看:2011年,全国房地产开发投资61740亿元,比上年增长27.9%,增速比上年回落5.3个百分点,施工面积50.80亿平方米,比上年增长25.3%,增速比上年回落1.2个百分点;从房地产销售量方面来看:2011年,全国商品房销售面积10.99亿平方米,比上年增长4.9%,增速比上年回落5.7个百分点。由于今年一二三线城市受调控影响带来的成交量萎缩,三、四线城市销售面积占比较年初上升了9个百分点,达到73%。从房地产销售价格来看:2011年全国商品房销售额59119亿元,增长12.1%,增速比上年回落6.8个百分点。销售均价为5377元/平米,同比上升6.9%。从最终公布的房价上涨幅度来看,基本符合年初中央及各地政府制定的全年房价控制目标。

公司认为,2012年房地产行业仍将在政策限制中艰难前行,中央坚持房地产调控政策不动摇,银行开发贷、按揭贷在短期内也不会大幅放松。但是随着房价的逐步回落、土地成交量的持续下滑,地方政府财政压力的进一步显现,政策出现微调的可能性也在增大,因此,2012年的政策调控将更具针对性,刚性需求将得到一定释放,行业逐步回暖,行业整体转好预计在2013年。

(二) 报告期内经营业绩回顾

2011年,房地产调控加剧,政策严苛,建筑业波及受累。面对严峻形势,公司沉着冷静、运筹帷幄,硬是在逆境中劈开生路获得较大发展。

报告期内,在公司领导层会议精神的指导下,经公司全体员工的积极努力,公司业务仍取得了较大幅度的增长。全年实现预售面积105.38万平方米,实现预售金额84.50

亿元，分别比上年增长了**46.89%**和**58.39%**。房地产业务营业收入**51.83**亿元，比上年增长了**45.67%**，毛利率同比去年增长了**3.33**个百分点；建筑施工业务全年实现收入**84.45**亿元（内部关联交易抵消后**70.56**亿元），比上年增长**26.80%**，毛利率同比去年增长**0.75**个百分点。

报告期内，公司整体实现营业收入**123.02**亿元，比上年增长**34.64%**。实现营业利润**14.03**亿元，比上年增长**36.85%**，归属于上市公司股东的净利润为**9.32**亿元，比上年增长**25.79%**，取得了较好的经营业绩。

报告期内，公司逆周期投资再获新项目。公司通过打包拿地方式成功进入淮安、营口、菏泽三个城市，并对山东、湖北、安徽、东北地区等项目进行了初步考察和洽谈，为公司下一步拿地明确了方向。

报告期内，公司地产业务转型升级取得突破。公司投资开发运营的南通金石国际大酒店和南通中南城购物中心的隆重开业，标志着公司地产业务成功实现从普通住宅开发商向城市运营商的转型升级。同时，公司初步完成对青岛、海南、海门、盐城等多个五星级酒店和南通、盐城等多个大型购物中心规划设计等前期准备工作，大大加快了住宅地产向商业地产迈进的步伐。

报告期内，公司在沈阳设立中南建设(沈阳)建筑产业有限公司，将公司建筑产业近些年研究开发的新型混凝土全预制装配技术用于现代建筑部品部件的生产。**2012**年项目达产后，年产**20**万平方米建筑部件。

报告期内，公司品牌形象与社会声誉进一步提升。中南建设名列中国房地产开发企业**500**强第**76**位，并先后荣获“中国房地产区域运营**10**强”、“中国房地产企业综合发展**10**强”、“中国建筑与城市贡献力特别大奖”、“中国地产最佳城市运营商”等多项桂冠，南通总承包荣获中建协“双百强”企业称号；公司获得了“国家优质工程奖”、“詹天佑奖”、“中国钢结构金奖”等多个奖项；中南慈善基金会于**5**月份正式挂牌成立，仅半年多时间就完成了常乐敬老院、云南麻栗坡希望小学建设和中南“圆梦”助学工程等十余项公益捐助。

（三）报告期内主营业务及其经营情况

1、主营业务分行业情况表

单位：万元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房屋销售收入	518,339.29	322,490.91	37.78%	45.67%	38.26%	3.33%
建筑施工收入	705,612.49	577,478.99	18.16%	27.07%	25.91%	0.75%
物业服务收入及其他	2,099.78	1,782.85	15.09%	126.71%	106.89%	8.13%

2、主营业务分地区情况表

单位：万元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江苏省	1,183,256.33	50.58%
其他省份	42,795.22	-66.11%

3、房地产项目情况一览表

单位面积：平方米

序号	项目名称	权益比例	占地面积	规划建筑面积	截止2011-12-31	
					结算面积	销售面积
1	海门中南世纪城	100%	423,010	1,000,000	490,113	622,853
2	南通中南世纪城	100%	605,085	1,800,000	818,274	872,324
3	中南军山半岛	100%	226,044	280,000	101,027	118,080
4	中南世纪花城	100%	448,837	1,258,000	265,476	378,031
5	海门中南世纪锦城	100%	128,021	373,600	0	73,714
6	盐城中南世纪城	100%	1,063,386	2,700,000	0	259,717

7	镇江中南世纪城	100%	464,800	625,000	228,003	245,462
8	镇江御锦城	100%	40,000	40,000	0	6,976
9	镇江中南世纪城·锦园	100%	351,992	650,000	0	0
10	常熟中南世纪城	100%	590,055	997,500	198,424	422,826
11	吴江中南世纪城	100%	219,674	520,000	0	62,381
12	寿光中南世纪城	100%	251,000	566,000	89,946	243,944
13	淮安中南世纪城	100%	121,702	267,744	0	34,009
14	青岛海湾新城	100%	98,221	320,000	124,412	134,922
15	青岛中南世纪城	100%	735,700	1,818,400	0	74,497
16	文昌森海湾	100%	270,802	620,000	201,299	253,463
17	儋州滨海新区项目	100%	533,360	1,000,000	0	43,041
18	营口中南世纪城	100%	60,133	126,279	0	0
19	菏泽中南世纪城	100%	32,659	78,380	0	0

4、报告期内，公司主要供应商和客户情况

报告期内公司前五名客商共接受公司施工劳务占公司年度销售总额的10.65%。

报告期内公司前五名供应商提供的生产原材料占公司采购总额的9.60%。

5、报告期内公司报表科目同比发生变动超过30%的说明

资产负债类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
应收票据	45,674,854.53	12,367,788.26	269.30%	施工业务业主以银行

				承兑汇票结算增加所致
预付账款	3,250,445,846.45	2,421,259,753.87	34.25%	公司获取土地过程中垫付的拆迁款增加
存货	18,865,997,293.88	11,857,515,128.24	59.11%	2011年度公司房地产施工面积增加所致
持有至到期投资	-	90,000,000.00	-100%	南通建筑工程总承包有限公司的对外委托贷款,期末已经收回
投资性房地产	20,411,048.86	44,411,914.02	-54.04%	公司对外出售大同花园、青岛聚豪等房产
固定资产	2,020,392,925.13	880,600,753.67	129.43%	江苏省南通市崇川区金石国际大酒店自营部分和中南城购物中心计入固定资产
在建工程	68,937,900.17	26,726,492.18	157.97%	总承包下属专业公司厂房建设
无形资产	31,266,123.36	4,917,303.34	535.84%	增加总承包厂房土地使用权
长期待摊费用	742,034,071.67	467,248,307.03	58.81%	本期公司房屋销售业务预收售房款预提各项流转税金在长期待摊费用中核算,待房屋销售收入确认后转入营业税金及附加
递延所得税资产	227,099,421.36	163,596,772.00	38.82%	预收售房款增加导致预提企业所得税增加
短期借款	4,530,860,000.00	2,272,000,000.00	99.42%	公司施工业务增加较快,流动资金贷款增加
应付票据	714,450,000.00	227,300,000.00	214.32%	总承包对外付款改用承兑汇票所致
预收账款	9,926,108,666.44	6,898,620,683.86	43.89%	房地产预收账款增加
应付职工薪酬	714,519,928.46	537,616,856.08	32.91%	人员数量和薪酬增长所致
应交税费	1,507,287,094.31	1,108,012,099.61	36.04%	房地产项目所得税款增加所致
应付利息	110,712,968.48	36,316,666.67	204.85%	公司长期借款的利息增加所致
其他应付款	2,032,980,926.47	919,175,321.05	121.17%	应付公司房地产施工单位、材料商、业主的垫付款
一年内到期的非流动负债	622,000,000.00	970,000,000.00	-35.88%	一年内到期的长期借款减少所致
长期借款	4,250,000,000.00	3,087,000,000.00	37.67%	房地产项目信托贷款

				增加
少数股东权益	1,457,559,006.74	658,932,901.71	121.20%	房地产信托股权投资进入少数股东权益部分

利润表

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
营业收入	12,302,839,567.97	9,137,512,544.84	34.64%	公司总承包产值和房地产结算项目增加
营业税金及附加	693,506,791.23	485,062,265.26	42.97%	房地产销售收入增加所致
销售费用	195,015,685.43	91,578,927.59	112.95%	在售楼盘增加导致促销增加的广告费、宣传费、折扣等
管理费用	695,050,551.16	397,528,431.86	74.84%	公司规模扩张，工资、办公费、差旅费等增加
财务费用	303,885,863.14	100,750,502.80	201.62%	公司借款数额和利率增长导致
资产减值损失	-2,461,939.91	102,504,960.39	-102.40%	公司应收账款收回导致对应计提的坏账准备减少
公允价值变动收益	-729,762.46	95,125.21	-867.16%	公司购买的基金产品净值减少
投资收益	3,224,892.17	4,719,589.58	-31.67%	总承包委托贷款到期，收益同比去年减少
营业外收入	63,484,799.60	13,659,784.76	364.76%	总承包房产处置利得
营业外支出	60,415,577.40	21,605,401.08	179.63%	公司慈善捐款5000万元
所得税费用	412,575,327.92	243,231,441.19	69.62%	公司利润增加所致
少数股东损益	61,020,758.64	32,727,833.82	86.45%	房地产信托股权投资权益法核算

现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
销售商品提供劳务	10,864,986,186.33	8,109,924,382.87	33.97%	公司房地产预售账款增加所致

收到的现金				
收到的税收返还	8,155,913.20	49,201.41	16476.58%	政府纳税奖励
收到其他与经营活动有关的现金	1,890,086,198.22	602,947,892.18	213.47%	公建项目政府城投公司退回的工程垫付款、返回的保证金等
购买商品接受劳务支付的现金	12,361,353,366.74	7,888,022,822.89	56.71%	总承包、房地产业务施工面积增加
支付给职工以及为职工支付的现金	1,331,257,937.29	657,152,219.18	102.58%	员工人数和薪酬标准增加
支付的各种税费	967,849,573.48	647,424,134.90	49.49%	房地产销售增加所致
取得投资收益收到的现金	2,856,700.38	4,719,589.58	-39.47%	总承包委托贷款到期,收益同比去年减少
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	78,006,370.52	44,786,751.67	74.17%	总承包专业子公司厂房建设
吸收投资收到的现金	702,960,000.00	508,710,000.00	38.18%	房地产信托股权投资款
取得借款所收到的现金	7,292,660,000.00	5,400,354,000.00	35.04%	银行、信托等金融机构借款增加
偿还债务所支付的现金	4,218,800,000.00	2,864,354,000.00	47.29%	房地产银行借款到期支付增加
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	824,121,124.39	319,144,685.60	158.23%	房地产借款额和利率增长导致利息大幅增加

(四) 主要控股子公司经营情况及超过公司净利润10%的单个公司经营情况

单位: 万元 币种: 人民币

序号	公司名称	经营范围	注册资本	权益比例	总资产	主营业务收入	主营业务利润	净利润
1	海门中南世纪城房地产开发有限公司	房地产开发业务	35,000	100%	343,388.19	109,594.69	28,534.15	22,910.17
2	常熟中南世纪城房地产开发有限公司		30,000	100%	372,150.95	67,775.22	22,065.90	16,574.64
3	南通中南世纪花城投资有限公司		20,000	100%	35,0004.55	114,205.09	34,020.27	26,175.68
4	南通建筑工程总承包有限公司	施工业务	30,000	100%	1,193,808	844,460.51	42,444.58	33,940.37

二、对公司未来发展的展望

(一) 2012年发展目标:

2012 年公司针对当前的市场形势，在董事会的部署下，公司按照“出政策、抓调控、抗风险；抓品质、降成本、促服务；储资源、稳布局、保发展”的既定方针，重点做好以下几项工作：

1、2012年，房地产计划新开工面积100万平方米，实现销售面积120万平方米，实现销售金额90亿元。建筑工程业务计划实现业务收入85亿元。

2、2012年，房地产新项目拓展按照反周期投资思路，利用当前土地市场低迷的现状，进一步加大新项目获取的力度，保证全年获取3个以上城市综合体新项目。建筑施工业务继续执行“立足大市场、对接大业主、承接大项目”的策略，重点开拓北京、天津、上海、南京、山东等地区，大力承接单体10万平方米以上项目、超高层项目、公共建筑项目。

3、2012年，公司从房地产项目开发的设计、工程、营销、服务全过程进行品质提升，进一步强化品质控制，建立中南地产的产品生命线，以品质谋发展。

4、2012年，公司全员全面强化成本费用控制，进一步调整和完善成本限额指标，

重视和加强成本优化工作，切实推行项目费用包干制度。

5、2012年，公司转型，管理升级方面将着重在紧密对接IBM、复旦等管理咨询机构，积极引入外部专家和智库，并通过对行业标杆企业的核心竞争力进行专项研究，从战略、治理、管理、经营生产等方面形成可供借鉴的具体措施。

（二）公司未来面临的主要风险和应对措施

1、行业风险。国家在土地供应与规划、税收、信贷、货币等诸多方面的宏观调控政策都将对房地产市场产生重大影响。为此公司将加强宏观政策研究与风险防范，重视经济形势变化和政策导向，加强前瞻性研究，提高风险防范意识。

2、市场风险。2012年房地产市场销售必将严峻，公司一方面要根据市场变化采取灵活多变的营销策略。通过加强房地产政策和区域市场的研究，及时把握调控政策变化，综合运用各种营销手段，促进产品去化，加速资金回笼，另一方面公司将进一步规范内部管理，提高产品品质、提升服务质量，加强成本控制和对新产品的研究，提高企业核心竞争力。

3、财务风险。受持续紧缩的房地产信贷政策影响，公司业务拓展面临一定的资金压力。为此公司将以国家政策为导向，加强与各金融机构的合作，积极创新融资方式，拓展融资渠道。

三、公司投资情况

（一）募集资金使用情况

报告期内无募集资金使用情况

（二）报告期内公司对外投资设立公司情况

公司名称	注册资本 (万元)	法定代 表人	公司出 资额	公司权 益	其他股 东名称 及权益	经营范 围
营口中南世纪城房地产开发有限公司	10000	陈锦石	10000	100%		房地产开发、经营、销售、物业管理、自有房屋租赁
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	10000	陈昱含	10000	100%		房地产开发、经营、销售、物业管理、自有房屋租赁

镇江中南新锦城房地产开发有限公司	3000	陈锦石	3000	100%		房地产开发、经营、销售、物业管理
青岛尚品锦元置业有限公司	1000	陈锦石	600	60%	青岛杰瑞投资有限公司（非关联方）40%	
南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	3000	陈锦石	3000	100%		房地产开发、经营、物业管理
南通中南城购物中心管理有限公司	1000	陈昱含	1000	100%		商业企业管理服务、商业总体规划咨询
南通中南商业发展有限公司	1000	陈昱含	1000	100%		商业投资及资产管理、商业地产项目营销策划
海门中南国际房地产经纪有限公司	1000	陈锦石	1000	100%		商品房销售代理、商品房营销策划及信息咨询服务
南通中显建材有限公司	5000	郭洪俊	5000	100%		建筑材料、建筑设备、电子产品批发；自有建筑设备出租
中南建设(沈阳)建筑产业有限公司	2000	侯海泉	2000	100%		建筑构件生产、经营及安装
广饶中南房地产有限公司	2000	陈锦石	2000	100%		房地产开发、经营
淮安中南锦城房地产有限公司	2000	陈锦石	2000	100%		商品房开发、销售、物业管理；自有房屋租赁
山东锦城钢结构有限责任公司	1837.5	陈锦石	2402.46	60%	淄博金城实业股份有限公司及其管理层（非关联方）40%	
海南中南物业管理有限公司	1000	陈锦石	1000	100%		物业管理服务、酒店管理、小区配套服务项目经营
南通市中南商品混凝土有限公司	3000	倪祥阳	3000			商品混凝土生产、加工、销售

(三) 报告期内公司项目投资情况

项目名称	年度项目投资额 (万元)	项目进度	本期项目收益(万元)
南通中南世纪城	160,041	开发过半, 2011 年度重点写字楼和购物中心的开发	3,431.50
南通中南军山半岛	18,137	约完成项目总投资的 60%	1,055.97
海门中南世纪城	106,342	约完成项目总投资的 80%	22,910.17
南通中南世纪花城	86,980	约完成项目总投资的 50%	20,205
镇江中南世纪城	36,152	约完成项目总投资的 50%	4,992.47
常熟中南世纪城	98,960	约完成项目总投资的 50%	16,574.64
青岛海湾新城	26,630	约完成项目总投资的 50%, 2011 年度重点中南金石广场商业项目的开发	269.11
寿光中南世纪城	35,294	约完成项目总投资的 40%	3,690.27
文昌森海湾	23,168	约完成项目总投资的 60%	2,064.77
盐城中南世纪城	113,999	约完成项目总投资的 15%	已对外销售, 一期尚未交房
青岛中南世纪城	51,500	约完成项目总投资的 15%	已对外销售, 一期尚未交房
吴江中南世纪城	49,825	约完成项目总投资的 20%	已对外销售, 一期尚未交房
海门中南世纪锦城	96,834	约完成项目总投资的 30%	已对外销售, 一期尚未交房
儋州滨海新区项目	37,747	约完成项目总投资的 10%	已对外销售, 一期尚未交房
淮安中南世纪城	36,449	约完成项目总投资的 15%	已对外销售, 一期尚未交房
营口中南世纪城	14,211	约完成项目总投资的 10%	尚未对外销售
菏泽中南世纪城	6,000	约完成项目总投资的 10%	尚未对外销售
合计	998,269	-	-

四、本报告期, 天健正信会计师事务所有限责任公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、报告期会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

报告期内没有会计政策、会计估计变更及会计差错更正的情况。

六、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开时间	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
五届董事会五次会议	2011-1-16	关于公司参与投标四川省南充市清泉坝一级土地整治项目的议案		
五届董事会六次会议	2011-3-23	1、关于公司股票期权激励计划（草案）及其摘要的议案 2、关于公司股票激励计划实施考核办法的议案 3、关于授权董事会办理股票期权相关事宜的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011-3-25
五届董事会七次会议	2011-3-31	1、关于公司 2010 年度董事会工作报告的议案 2、关于公司 2010 年度总经理工作报告的议案 3、关于公司 2010 年度财务决算报告的议案 4、关于公司 2010 年度利润分配及公积金转增股本的议案 5、关于公司 2010 年年度报告和年度报告摘要的议案 6、关于公司关于 2011 年度聘请会计师事务所的议案 7、关于公司关于 2010 年度关联交易执行情况及 2011 年度日常关联交易预计的议案 8、关于公司内部控制自我评价报告的议案 9、关于公司关于召开 2010 年度股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011-4-6
五届董事会八次会议	2011-4-25	1、关于公司 2011 年一季度报告全文及正文的议案 2、关于公司参与发行“苏州中南世纪城房地产开发有限公司股权投资集合资金信托计划”暨与江苏国际信托有限责任公司签署《苏州中南世纪城房地产开发有限公司增资协议》的议案 3、关于公司与华宝信托有限责任公司就南通华城房地产项目开展信托合作的议案 4、关于公司设立中南慈善基金会的议案 5、关于聘任公司财务总监的议案 6、关于对江苏监管局对江苏中南建设集团股份有限公司治理状况的综合评价和整改意见的函的整改报告的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011-4-26
五届董事会九次会议	2011-8-4	关于公司出售公司房产的关联交易的议案	《中国证券报》、《上海	2011-8-8

			证券报》、《证券时报》	
五届董事会十次会议	2011-8-22	关于公司 2011 年半年度报告及半年度报告摘要的议案		
五届董事会十一次会议	2011-9-5	关于公司参与发行新时代信托盐城中南世纪城股权投资集合资金信托计划等协议的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011-9-7
五届董事会十二次会议	2011-10-20	关于公司 2011 年三季报全文及正文的议案		
五届董事会十三次会议	2011-11-24	1、关于公司股权激励计划草案修订稿的议案 2、关于公司股权激励计划实施考核办法的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011-11-26
五届董事会十四次会议	2011-12-2	关于公司内幕知情人登记管理制度（修订稿）的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011-12-3
五届董事会十五次会议	2011-12-29	关于确定公司股权激励计划授权日的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011-12-30

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开一次年度股东大会，一次临时股东大会，董事会能够按照相关法律、法规及公司《章程》的有关规定，认真执行股东大会形成的各项决议。公司董事会在履行职责过程中未超越股东大会授权范围。

1、2010年度利润分配及公积金转增股本方案的实施情况

2011年4月28日召开2010年度股东大会审议通过的公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以公司总股本1,167,839,226股为基数，向全体股东每10股派现金股利1元（含税），不进行资本公积转增股本。报告期内，本项利润分配及资本公积金转增股本方案已实施完毕，股权登记日为2011年6月22日，现金红利到账日为2011年6月23日。

2、2011年度日常关联交易的实施情况

关联交易类型	产品或劳务	关联方	2011 年预计发生额 (万元)	2011 年实际发生额 (万元)
提供或接受劳务	提供工程装饰施工劳务	金丰环球装饰工程(天津)有限公司	不超过 35000	13455.20
	提供市政工程施工劳务	北京城建地铁地基市政工程有限公司及下属公司	不超过 20000	19210.29
租赁	租赁办公楼及监控设备	中南控股集团有限公司	394.1	394.1
委托销售	代理销售商品房	青岛易辰房地产经纪有限公司	不超过 1000	916.29
	合计		不超过 56394.1	33975.88

3、关于授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案

公司于2011年12月29日召开董事会确定股票期权授予日为2011年12月30日，并于2012年1月11日完成股票期权授予登记工作。

（三）董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

根据中国证监会、深交所有关规定及公司董事会审计委员会实施细则，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

1、年报审计工作

（1）董事会审计委员会于2012年1月份认真审阅了公司2011年度财务报告及相关资料，召开审计委员会会议与负责公司年度审计工作的项目签字注册会计师协商确定了公司2011年度财务报告审计工作的时间安排。

(2) 公司年审注册会计师进场后, 董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行了沟通和交流, 尤其是对公司关联交易的公允性、必要性, 对外担保、资金占用、内部控制的实施等事项进行了详细的询问。

(3) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后, 董事会审计委员会于4月初再一次审阅了公司2011年度财务会计报表, 对审计机构公司较为满意, 并提出了修改意见。

2、其他日常工作

董事会审计委员会对公司内部控制的建立和运行相当重视, 对公司拟在2012年实施的内控规范工作方案进行了指导。

(四) 董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

报告期内, 薪酬与考核委员会成员勤勉尽责, 对董事、监事及高级管理人员的薪酬调整事项进行了审议, 有效履行了职责。薪酬与考核委员会认为: 本报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况真实、准确。

(五) 董事会下设的提名委员会的履职情况汇总报告

报告期内, 公司提名委员会对公司财务总监候选人资格进行审查。

(六) 董事会下设的战略委员会的履职情况汇总报告

报告期内, 董事会战略委员会就公司所处的行业环境与外部专家进行了多次交流, 根据公司建筑房地产双主业的特点, 完善公司的体制、机制, 进一步理顺公司内部流程, 发挥公司下属公司各产业链的合力, 为实现公司战略目标提供制度保障。

七、利润分配或资本公积转增预案

经天健正信会计师事务所有限公司审计, 截止 2011 年 12 月 31 日母公司可供分配的利润为人民币-234, 226, 921. 91 元, 资本公积 3, 457, 948, 360. 49 元。

(一) 利润分配预案

本年度不进行利润分配。

(二) 公积金转增股本预案

本年度不进行公积金转增股本。

八、公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表 中归属于上市公司 股东的净利润	占合并报表中 归属于上市公司 股东的净利 润的比率	年度可分配利润
2010 年	116,783,922.60	741,151,861.83	15.76%	154,296,150.59
2009 年	0.00	559,759,377.75	0.00%	215,555,400.45
2008 年	0.00	486,841,563.70	0.00%	253,572,611.86
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				19.60%

注：根据财政部相关规定，公司2008年度财务报告采取反向购买的会计处理方法，合并报表归属于上市公司股东的净利润数据为公司模拟计算的以前年度财务数据，年度可分配利润为上市公司母公司最三年审计数据。

九、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司根据证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，对现有的《内幕信息知情人登记制度》进行了修订。报告期内，公司的内幕信息知情人登记制度得到良好执行。经自查，报告期内公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

十、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》，信息披露网站为巨潮资讯网，未发生变更。

十一、其他事项

(一) 公司在 2010 年年报披露过程中，因工作人员疏忽，将沈国章代持的南通建筑工程总承包有限公司大同花园房产坐落写错。房产坐落应为：“鲁班路 168 弄 9 号 103 室”，在 2010 年年报录入时误写成“鲁班路 168 弄 6 号 103 室”。目前该房产已经对外转让，收益全部归南通建筑工程总承包有限公司所有。

(二) 天健正信会计师事务所有限公司对控股股东及其他关联方占用资金情况专项说明（天健正信审（2012）特字第 010174 号）。

(三) 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明及独立意见。

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保

若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的相关规定，以及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》等相关法律法规的要求，对截至报告期末公司对外担保、与关联方资金往来情况进行认真的检查，发表专项说明和独立意见如下：

1、报告期内，公司除存在对下属全资子公司盐城中南世纪城房地产投资有限公司一笔**35495**万元担保外，公司及下属控股子公司不存在其他对外担保事项。公司对盐城中南世纪城房地产投资有限公司的担保，通过了公司五届董事会第十一次会议审议，程序合法，且我们通过对该子公司当前经营状况的了解，认为盐城公司具备到期还款能力，该项担保未损害中小股东在内的全体股东及公司的利益。

2、报告期内，公司控股股东及其关联方不存在对公司及下属控股子公司资金占用情况。

综上所述，我们认为公司能够严格遵守证监发[2003]56号、[2005]120号文件要求及《公司章程》的有关规定，严格规范对外担保行为和关联方资金占用风险，公司不存在违规对外担保和资金占用情形。

独立董事：马挺贵、汤云为、史建三

二〇一二年四月二十二日

第九节 监事会报告

一、监事会的工作情况

召开会议的次数：5次	
监事会会议届次	监事会会议议题
五届监事会四次会议	《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）及其摘要》
五届监事会五次会议	1、《江苏中南建设集团股份有限公司2010年监事会工作报告》 2、《江苏中南建设集团股份有限公司2010年度财务决算报告》 3、《江苏中南建设集团股份有限公司2010年度利润分配及公积金转增股份的预案》 4、《江苏中南建设集团股份有限公司2010年度报告及其摘要》 5、《江苏中南建设集团股份有限公司内部控制自我评价报告》
五届监事会六次会议	审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司 2011 年一季度报告全文及正文》的议案
五届监事会七次会议	审议《江苏中南建设集团股份有限公司2011年半年度报告》和报告摘要的议案
五届监事会八次会议	审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司 2011 年三季度报告全文及正文》的议案

二、监事会对公司依法运作的独立意见

监事会按照《公司法》和《公司章程》行使职权，在本报告期内对公司财务管理、内控制度、执行股东大会决议、经营决策及董事会和高级管理人员的决策及经营行为进行了认真的检查和监督。现对下列事项发表独立意见：

（一）公司依法运作情况

2011年度，公司监事会根据有关法律、法规，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理执行公司职务的情况等进行了监督。监事会认为，公司董事会能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律、法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度。公司董事及经理等高级管理人员在执行公司职责时没有违反国家法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务的情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，认为2011年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，天健正信会计师事务所有限公司出具的审计报告是客观公正的。

（三）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

（四）收购、出售资产情况

报告期内，公司收购、出售资产交易定价合理，未发现存在内幕交易，未损害股东利益，有利于公司持续发展。

（五）公司关联交易情况

公司与各关联方的关联交易，以国家定价、市场价格、协议价为基础进行核算。其关联交易公平合理，关联交易的定价是公允的，未损害本公司利益，未损害非关联股东的利益。

（六）内幕信息知情人登记制度执行情况

公司建立健全了内幕信息知情人登记管理体系。公司严格执行该制度，如实、完整记录内幕信息在公开披露前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人的名单，并按规定及时向证券监管部门报备相关信息。

（七）对公司内部控制自我评价的意见

公司能够根据中国证监会及深圳证券交易所有关规定，结合自身实际情况，积极完善涵盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司各项业务活动的高效运行；公司内部控制组织机构完整、设置科学，内控体系完备有效，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效；报告期内，公司未发生违反法律法规、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的情形。综上所述，监事会认为：公司内部控制自我评估报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

第十节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、破产重整相关事项

本年度无破产重整相关事项

三、公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

四、资产交易情况

(一) 收购资产情况

本年度，本公司子公司南通建筑工程总承包有限公司以 24,024,613.50 元的价格收购淄博金城实业股份有限公司及 12 位自然人（全部为非关联方）持有的淄博金城钢结构工程有限公司（后更名为山东锦城钢结构有限责任公司）11,025,000.00 元的股权（占该公司实收资本的 60%），收购基准日该公司按照收购比例计算的可辨认净资产公允价值（依据青大信评字（2011）第 01045 号评估报告计算）为 26,016,346.49 元。南通建筑工程总承包有限公司收购价格与享有的该公司可辨认净资产公允价值的差异为 1,991,732.99 元，确认为营业外收入计入当期损益。

(二) 出售资产情况

2011 年 3 月 30 日由本公司和青岛杰瑞投资有限公司（下称杰瑞）出资成立的青岛尚品锦元置业有限公司，公司出资 600 万元持有该公司 60% 的股权。2011 年 11 月 15 日经公司管理层同意，将持有的青岛尚品锦元置业有限公司 60% 的股权以 660 万元转让给青岛鲁东投资有限公司，公司获取投资收益 60 万元。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

本报告期内公司完成了股票期权激励计划的授予登记工作。

1、2011年3月23日召开的第五届董事会第六次会议，审议通过了《江苏中南

建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，并报中国证券监督管理委员会备案。

2、在中国证券监督管理委员会等相关部门的指导下，公司对激励计划进行了相应修改，并于2011年11月24日提交董事会，审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》。本次期权激励计划完成备案，中国证券监督管理委员会对计划无异议。

3、2011年12月20日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》，本次“期权激励计划”获得批准。

4、2011年12月29日，公司第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于股票期权激励计划期权授予相关事宜的议案》，确定“期权激励计划”的授权日为2011年12月30日。同时公司第五届监事会对公司授予股票期权的激励对象名单进行核查并发表了意见。

5、2012年1月11日，公司完成《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划》（以下简称“期权激励计划”）的股票期权授予登记工作。期权简称：中南JLC1，期权代码：037020。

六、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额比例	关联交易结算方式
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同受公司控制	提供劳务	提供装饰劳务	市场价格	134,551,986.62	4.82%	现金
中南控股集团有限公司	控股股东	租赁	租赁办公楼及监控设备	市场价格	394.10	100.00%	现金
青岛易辰房地产经纪有限公司	同受公司控制	委托销售	代理商品房	市场价格	9,162,893.70	4.70%	现金

限公司	制						
北京城 建地铁 地基市 政工程 有限公 司	同受公 司控股 东控 制	提供劳 务	提供工 程装饰 施工劳 务	市场 价 格	91,962,468.12	1.56%	现金
北京城 建中南 市政工 程有限 公司	同受公 司控股 东控 制	提供劳 务	提供工 程装饰 施工劳 务	市场 价 格	100,140,402.91		现金

(二) 关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中南控股集团有限公司	0.00	0.00	0.00	370.23
中南房地产业有限公司	0.00	0.00	1637.43	2096.48
合计	0.00	0.00	1637.43	2466.71

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

七、重大合同及其履行情况

为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、承包、租赁事项

(一) 托管、承包、租赁事项

本年度公司无托管、承包、租赁事项。

(二) 担保情况

本年度公司对子公司——盐城中南世纪城房地产投资有限公司“新时代信托·盐城中南世纪城股权投资集合资金信托计划”借款担保，担保金额 35495 万元。除此之外，本公司及下属控股子公司无对外担保。

(详见公司2011年9月7日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的关于公司参与发行“新时代信托·盐城中南世纪城股权投资集合资金信托计划”暨与新时代信托股份有限公司签署《盐城中南世纪城房地产投资有限公司增资协议》的公告)

(三) 委托理财情况

本年度公司无委托理财情况。

(四) 其他重大合同

经公司五届董事会五次会议同意，本公司于2011年1月24日通过招投标方式成功获取南充市国土资源局组织的四川南充清泉坝3000亩一级土地整治项目，并与2011年3月签订《四川南充市清泉坝一级土地整治合同》。（详见公司2011年1月26日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的关于公司中标四川南充清泉坝土地整治项目的公告）。目前公司下属南充项目公司正组织对南充地块进行一级土地整治工作，预计2012年度可以进行第一期土地的招拍挂工作。

八、承诺事项履行情况

出具承诺方	承诺事项	承诺内容	履行情况
中南控股集团有 限公司、中南房地 产业有限公司、陈 锦石	重大资产重组时所作承诺	<p>为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：</p> <p>（一）保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。</p> <p>2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。</p> <p>3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>（二）保证上市公司资产独立完整</p> <p>1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整</p> <p>2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。</p> <p>3、保证上市公司的住所独立于承诺人。</p> <p>（三）保证上市公司的财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。</p> <p>3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。</p> <p>4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。</p> <p>5、保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。</p> <p>2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市</p>	依承诺履行

		<p>公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。</p> <p>3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。</p> <p>2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。</p> <p>3、保证不与上市公司进行同业竞争。</p>	
中南控股集团有限公司、中南房地产业有限公司、陈锦石	收购报告书或权益变动报告书中所做承诺	<p>为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：</p> <p>中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为大连金牛实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与大连金牛相同或相似的业务。</p> <p>承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除大连金牛外的其他下属全资、控股子公司不从事与大连金牛相同或相似的业务；如果有同时适合于大连金牛和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，大连金牛享有优先选择权。</p> <p>承诺人承诺并保证给予大连金牛与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。</p> <p>对于大连金牛的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。</p>	依承诺履行
中南控股集团有限公司、中南房地产业有限公司、陈锦石	收购报告书或权益变动报告书中所做承诺	<p>就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与大连金牛发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：</p> <p>在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与大连金牛及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害大连金牛的利益。</p> <p>中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为大连金牛实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害大连金牛股份有限公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。</p>	依承诺履行
中南房地产业有限公司、陈昱含	发行时所作承诺	中南房地产和陈琳分别承诺：自非公开发行股份上市之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。	依承诺履行
中南房地产业有限	股改承诺	东北特钢在大连金牛于2006年3月进行股权分置	依承诺履行

公司		<p>改革时曾承诺：A、承诺所持有股份自方案实施后首个交易日起，在12个月内不上市交易或转让；在前述承诺期满后，通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在12个月内不得超过5%，在24个月内不超过10%；B、承诺在股权分置改革实施后，将提供部分股票用于公司建立股权激励制度，具体方案授权董事会依据国家有关法律政策制定并按法定程序报相关部门审批后实施。</p> <p>中南房地产已承诺，在本次股份转让完成后，继续遵循大连金牛股权分置改革有关限售条件的承诺。</p>	
中南房地产业有限公司、陈昱含	发行时所作承诺	<p>为了保护全体股东权益，保证本次置入到上市公司的资产不缩水，上市公司将聘请独立的资产评估机构分别以本次交易完成后的第二年末（即：2010年12月31日）、第三年末（即：2011年12月31日）为评估基准日对上市公司进行资产评估，如果届时评估结果加上期间现金分红部分减去期间发生的因增资形成的所有者权益增加部分（以下简称“调整后评估结果”），低于本次交易的置入资产评估值，中南房地产和陈琳承诺，除因事前无法获知且事后无法控制的原因外，中南房地产和陈琳将在前述资产评估报告出具后的30个工作日内以现金、资产或股权方式向大连金牛补足调整后评估结果与本次交易的置入资产交易价格的差额部分。</p>	<p>经北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2011）第76号报告，江苏中南建设集团股份有限公司截止2010年12月31日净资产评估价值为1,204,897.23万元，且重大资产重组完成后未出现因现金分红、新股发行等影响所有者权益的事项。公司2007年12月31日资产置入时评估价值为506,778.00万元。</p> <p>经北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2012）第124号报告，江苏中南建设集团股份有限公司截止2011年12月31日净资产评估价值1,206,114.29万元。</p> <p>公司2007年12月31日资产置入时评估价值为506,778.00万元。因此，公司资产未出现减值的情况，未触发当年度需补差的情形。</p>

中南房地产业有限公司、陈昱含	重大资产重组时所作承诺	中南房地产业有限公司和陈琳（以下合称“承诺人”）目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司（以下简称“南通总承包”）97.36%和2.64%股权。鉴于南通总承包及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在2008年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证大连金牛股份有限公司（以下简称大连金牛）及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在大连金牛本次重大重组经中国证监会批准并实施后，如有关税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳2007年度及以前年度所得税，并由此导致南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金、罚款或其他款项时，承诺人将在有权税务部门规定的期限内，且最迟不晚于有权税务部门出具书面文件后的一个月内，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。	依承诺履行
----------------	-------------	--	-------

九、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司聘任的会计师事务所为天健正信会计师事务所，已经为本公司提供3年审计服务，2011年年报审计费用260万元。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。但公司发生一例个别董事由于个人原因，未能严格按照法律法规和公司章程规定，敏感期买入公司股票的行为。公司对此及时履行了报告义务，并对此事认真总结，加强学习，以增强全体董事和高级管理人员的严格遵守法律、法规意识，避免类似行为发生。

十一、公司大股东或一致行动人在报告期内提出增持计划的实施情况

基于对公司未来发展前景的信心，控股股东中南房地产业有限公司提出自2011年9月29日起算拟根据自身需要在未来12个月内以自身名义通过二级市场增持中南建设股份，累计增持比例不超过中南建设已发行总股份的2.00%。

中南房地产业有限公司于2011年9月29日通过深圳证券交易所交易系统增持中南建设股份1,499,917股，均价为7.54元，约占中南建设已发行总股份的

0.128%。

此后，中南房地产业未持续增持公司股票。

截止报告披露日，中南房地产业有限公司合计持有中南建设848,245,184股，约占中南建设已发行总股份的72.63%。

十二、信息披露索引

公告事项	刊载的报刊名称	刊载日期	刊载的互联网网站
股东减持的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.1.6	http://www.cninfo.com.cn
关于公司中标四川南充清泉坝土地整治项目的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.1.26	http://www.cninfo.com.cn
关于与中铁信托签订《应收账款债权转让（回购）协议》等相关事项的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.1.26	http://www.cninfo.com.cn
关于签订南充市清泉坝一级土地整治合同的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.3.3	http://www.cninfo.com.cn
关于公司控股股东持有部分限售流通股质押的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.3.5	http://www.cninfo.com.cn
重大事项停牌的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.3.22	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.3.25	http://www.cninfo.com.cn
五届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.3.25	http://www.cninfo.com.cn
股票期权激励计划（草案）摘要	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.3.25	http://www.cninfo.com.cn
关于2010年年度日常关联交易执行情况及2011年日常关联交易预计公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.4.6	http://www.cninfo.com.cn
五届监事会五次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.4.6	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会七次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011.4.6	http://www.cninfo.com.cn
关于召开公司2010	《中国证券报》	2011.4.6	http://www.cninfo.com.cn

年度股东大会的通知	《证券时报》 《上海证券报》		
2010年年度报告摘要	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 4. 6	http://www.cninfo.com.cn
关于对江苏监管局《关于对江苏中南建设集团股份有限公司专项治理状况的综合评价和整改意见的函》整改报告的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 4. 26	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会八次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 4. 26	http://www.cninfo.com.cn
2011年第一季度报告正文	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 4. 26	http://www.cninfo.com.cn
2010年年度股东大会决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 4. 29	http://www.cninfo.com.cn
关于向金陵饭店股份有限公司委托借款的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 5. 27	http://www.cninfo.com.cn
2010年度权益分派实施公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 6. 17	http://www.cninfo.com.cn
关于出售公司房产的关联交易公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 8. 8	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会九次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 8. 8	http://www.cninfo.com.cn
2011年半年度报告摘要	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 8. 24	http://www.cninfo.com.cn
关于公司参与发行“新时代信托·盐城中南世纪城股权投资集合资金信托计划”暨与新时代信托股份有限公司签署《盐城中南世纪城房地产投资有限公司增资协议》的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 9. 7	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会十一次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 9. 7	http://www.cninfo.com.cn
关于公司控股股东增持公司股份的公告	《中国证券报》 《证券时报》	2011. 9. 30	http://www.cninfo.com.cn

告	《上海证券报》		
关于公司控股股东持有部分限售流通股质押的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 10. 19	http://www.cninfo.com.cn
2011年第三季度报告正文	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 10. 24	http://www.cninfo.com.cn
关于公司控股股东持有部分限售流通股质押的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 11. 22	http://www.cninfo.com.cn
关于召开公司2011年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 11. 26	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会十三次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 11. 26	http://www.cninfo.com.cn
股票期权激励计划(草案修订稿)摘要	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 11. 26	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会十四次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 12. 3	http://www.cninfo.com.cn
关于召开公司2011年第一次临时股东大会的提示性公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 12. 13	http://www.cninfo.com.cn
2011年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 12. 21	http://www.cninfo.com.cn
五届董事会十五次会议决议公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 12. 30	http://www.cninfo.com.cn
关于股票期权激励计划股票期权授予相关事项的公告	《中国证券报》 《证券时报》 《上海证券报》	2011. 12. 30	http://www.cninfo.com.cn

十三、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论主要内容及提供的资料
2011年02月22日	公司办公室	实地调研	中金公司	公司项目基本情况及房地产市场走势, 未提供资料
2011年04月07日	公司办公室	实地调研	广发证券	公司项目基本情况及房地产市场走势, 未提供资料
2011年05月14日	北京	实地调研	中信证券	限购等政策对公司影响及应对措施, 未提供资料
2011年05月27日	公司办公室	电话沟通	个人投资者	公司向金陵饭店委托借款情况及公司资金状

				况, 未提供资料
2011年06月10日	上海	实地调研	国信策略会	公司项目基本情况介绍, 未提供资料
2011年06月17日	贵州	实地调研	国泰君安策略会	公司项目基本情况介绍, 未提供资料
2011年06月21日	北京	实地调研	汇添富基金	公司下半年公司销售策略, 未提供资料
2011年06月25日	公司办公室	实地调研	长江证券	公司项目进展情况及下半年销售策略, 未提供资料
2011年06月27日	公司办公室	实地调研	嘉实基金	公司项目进展情况及公司战略目标, 未提供资料
2011年07月20日	公司办公室	实地调研	长江证券联合调研	公司下半年销售计划、销售策略及商业酒店发展情况, 未提供资料
2011年08月11日	公司办公室	实地调研	汇添富基金	公司对房地产市场的看法和公司内部管理问题, 未提供资料
2011年09月20日	公司办公室	电话沟通	齐鲁证券	公司销售情况及公司资金情况了解
2011年10月13日	公司办公室	电话沟通	国泰君安电话会议	公司项目拓展总体策略及信托融资情况, 未提供资料
2011年10月20日	公司办公室	实地调研	国金证券	公司项目情况介绍及公司发展模式, 未提供资料
2011年10月28日	公司办公室	实地调研	平安证券	公司项目情况介绍及公司发展模式, 未提供资料
2011年11月04日	公司办公室	实地调研	中信证券	公司对2012年地产的看法, 未提供资料
2011年11月18日	公司办公室	实地调研	万联证券	公司项目情况介绍及公司发展模式, 未提供资料
2011年11月27日	公司办公室	实地调研	中银国际	公司项目进展情况及股权激励情况
2011年12月15日	公司办公室	实地调研	湘财证券	公司项目情况介绍及公司发展模式, 未提供资料
2011年12月19日	公司办公室	实地调研	东兴证券	公司项目情况介绍及公司发展模式, 未提供资料

十一 财务会计报告

一、审计报告

审计报告

天健正信审（2012）GF 字第 010008 号

江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称中南建设公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中南建设公司公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，中南建设公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中南建设公司 2011 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

中国注册会计师

天健正信会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国 · 北京

报告日期： 2012 年 4 月 21 日

二、财务报表

资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司 2011 年 12 月 31 日 单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	2,876,247,663.83	257,634,228.88	2,566,111,614.86	204,595,798.13
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	3,272,153.32		2,957,915.78	
应收票据	45,674,854.53		12,367,788.26	21,800,000.00
应收账款	3,703,562,796.84		3,515,999,850.92	
预付款项	3,250,445,846.45	2,387,381.00	2,421,259,753.87	159,984,280.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,690,221,632.28	6,120,643,418.60	2,070,114,979.50	3,643,566,548.81
买入返售金融资产				
存货	18,865,997,293.88		11,857,515,128.24	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	30,435,422,241.13	6,380,665,028.48	22,446,327,031.43	4,029,946,626.94
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资			90,000,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	2,165,551.79	7,045,566,116.67		5,730,700,564.88
投资性房地产	20,411,048.86		44,411,914.02	
固定资产	2,020,392,925.13	4,969,181.01	880,600,753.67	4,128,541.06
在建工程	68,937,900.17	170,000.00	26,726,492.18	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	31,266,123.36	38,890.50	4,917,303.34	
开发支出				
商誉	4,188,653.58		4,188,653.58	
长期待摊费用	742,034,071.67		467,248,307.03	
递延所得税资产	227,099,421.36		163,596,772.00	
其他非流动资产	16,029,726.37		7,893,623.94	
非流动资产合计	3,132,525,422.29	7,050,744,188.18	1,689,583,819.76	5,734,829,105.94
资产总计	33,567,947,663.42	13,431,409,216.66	24,135,910,851.19	9,764,775,732.88
流动负债：				

短期借款	4,530,860,000.00	570,000,000.00	2,272,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	714,450,000.00		227,300,000.00	
应付账款	2,267,832,994.55	323,565.15	2,805,498,498.92	51,834.25
预收款项	9,926,108,666.44		6,898,620,683.86	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	714,519,928.46	1,594,408.01	537,616,856.08	813,466.10
应交税费	1,507,287,094.31	402,037.57	1,108,012,099.61	748,446.65
应付利息	110,712,968.48	10,125,000.00	36,316,666.67	
应付股利				
其他应付款	2,032,980,926.47	7,511,262,043.58	919,175,321.05	4,336,936,751.03
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	622,000,000.00		970,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	22,426,752,578.71	8,093,707,054.31	15,774,540,126.19	4,338,550,498.03
非流动负债:				
长期借款	4,250,000,000.00	900,000,000.00	3,087,000,000.00	600,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	4,250,000,000.00	900,000,000.00	3,087,000,000.00	600,000,000.00
负债合计	26,676,752,578.71	8,993,707,054.31	18,861,540,126.19	4,938,550,498.03
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
资本公积	618,576,408.54	3,457,948,360.49	618,576,408.54	3,457,948,360.49
减:库存股				
专项储备				
盈余公积	196,795,165.40	46,141,497.77	196,795,165.40	46,141,497.77
一般风险准备				
未分配利润	3,450,425,278.03	-234,226,921.91	2,632,227,023.35	154,296,150.59
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	5,433,636,077.97	4,437,702,162.35	4,615,437,823.29	4,826,225,234.85
少数股东权益	1,457,559,006.74		658,932,901.71	
所有者权益合计	6,891,195,084.71	4,437,702,162.35	5,274,370,725.00	4,826,225,234.85
负债和所有者权益总计	33,567,947,663.42	13,431,409,216.66	24,135,910,851.19	9,764,775,732.88

利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司 2011 年 1-12 月 单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	12,302,839,567.97		9,137,512,544.84	
其中：营业收入	12,302,839,567.97		9,137,512,544.84	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	10,902,524,546.95	222,074,586.56	8,117,270,506.47	52,664,549.86
其中：营业成本	9,017,527,595.90		6,939,845,418.57	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
加				
营业税金及附加	693,506,791.23		485,062,265.26	
销售费用	195,015,685.43		91,578,927.59	
管理费用	695,050,551.16	133,388,578.06	397,528,431.86	54,413,936.22
财务费用	303,885,863.14	88,312,922.90	100,750,502.80	-2,049,386.36
资产减值损失	-2,461,939.91	373,085.60	102,504,960.39	300,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-729,762.46		95,125.21	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,224,892.17	365,551.79	4,719,589.58	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,402,810,150.73	-221,709,034.77	1,025,056,753.16	-52,664,549.86
加：营业外收入	63,484,799.60	74,878.56	13,659,784.76	505,300.00
减：营业外支出	60,415,577.40	50,105,000.00	21,605,401.08	9,100,000.00
其中：非流动资产处置损失	55,533.49		508,162.03	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,405,879,372.93	-271,739,156.21	1,017,111,136.84	-61,259,249.86
减：所得税费用	412,575,327.92		243,231,441.19	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	993,304,045.01	-271,739,156.21	773,879,695.65	-61,259,249.86
归属于母公司所有者的净利润	932,283,286.37	-271,739,156.21	741,151,861.83	-61,259,249.86
少数股东损益	61,020,758.64		32,727,833.82	

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.80		0.63	
（二）稀释每股收益	0.80		0.63	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	993,304,045.01	-271,739,156.21	773,879,695.65	-61,259,249.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	932,283,286.37	-271,739,156.21	741,151,861.83	-61,259,249.86
归属于少数股东的综合收益总额	61,020,758.64		32,727,833.82	

现金流量表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司 2011 年 1-12 月 单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,864,986,186.33	290,671,248.00	8,109,924,382.87	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	8,155,913.20		49,201.41	
收到其他与经营活动有关的现金	1,890,086,198.22	19,099,373,812.53	602,947,892.18	17,777,216,300.82
经营活动现金流入小计	12,763,228,297.75	19,390,045,060.53	8,712,921,476.46	17,777,216,300.82
购买商品、接受劳务支付的现金	12,361,353,366.74	643,328,374.45	7,888,022,822.89	748,505,064.40
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				

支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	1,331,257,937.29	47,737,524.21	657,152,219.18	17,943,312.68
支付的各项税费	967,849,573.48	75,669.25	647,424,134.90	3,680,628.25
支付其他与经营活动有关的现金	813,738,622.13	18,576,515,033.04	1,826,480,718.84	16,765,283,471.95
经营活动现金流出小计	15,474,199,499.64	19,267,656,600.95	11,019,079,895.81	17,535,412,477.28
经营活动产生的现金流量净额	-2,710,971,201.89	122,388,459.58	-2,306,158,419.35	241,803,823.54
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	100,213,500.00			
取得投资收益收到的现金	2,856,700.38		4,719,589.58	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	970,400.00		-123,360.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	104,040,600.38		4,596,229.58	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,006,370.52	7,522,176.35	44,786,751.67	4,257,650.00
投资支付的现金	19,660,860.00	719,300,000.00		690,500,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	97,667,230.52	726,822,176.35	44,786,751.67	694,757,650.00
投资活动产生的现金流量净额	6,373,369.86	-726,822,176.35	-40,190,522.09	-694,757,650.00
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	702,960,000.00		508,710,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	702,960,000.00		508,710,000.00	
取得借款收到的现金	7,292,660,000.00	870,000,000.00	5,400,354,000.00	600,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	2,530,407.65	2,530,407.65	10,960,420.46	10,960,420.46
筹资活动现金流入小计	7,998,150,407.65	872,530,407.65	5,920,024,420.46	610,960,420.46
偿还债务支付的现金	4,218,800,000.00		2,864,354,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	824,121,124.39	191,341,499.26	319,144,685.60	
其中:子公司支付给少				

数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	122,191,152.22	21,186,353.22	89,210,000.00	
筹资活动现金流出小计	5,165,112,276.61	212,527,852.48	3,272,708,685.60	
筹资活动产生的现金流量净额	2,833,038,131.04	660,002,555.17	2,647,315,734.86	610,960,420.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	128,440,299.01	55,568,838.40	300,966,793.42	158,006,594.00
加：期初现金及现金等价物余额	2,117,731,318.24	193,511,832.62	1,816,764,524.82	35,505,238.62
六、期末现金及现金等价物余额	2,246,171,617.25	249,080,671.02	2,117,731,318.24	193,511,832.62

合并所有者权益变动表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2011 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,167,839.22	618,576.408			196,795.165		2,632,227.02		658,932.901	5,274,370.72	778,559.484	1,007,856.15			196,795.165		1,891,075.16	117,495.067	3,991,781.02	
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	1,167,839.22	618,576.408			196,795.165		2,632,227.02		658,932.901	5,274,370.72	778,559.484	1,007,856.15			196,795.165		1,891,075.16	117,495.067	3,991,781.02	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							818,198.254		798,626.105	1,616,824.35	389,279.742	-389,279.742			741,151.861		741,151.861	541,437.833	1,282,589.69	
(一) 净利润							932,328.37		61,020,758.64	993,304.01					741,151.861		741,151.861	32,727,833.82	773,879.695	
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							932,328.37		61,020,758.64	993,304.01					741,151.861		741,151.861	32,727,833.82	773,879.695	
(三) 所有者投入和减少资本									722,960.00	722,960.00								508,710.00	508,710.00	
1. 所有者投入资本									722,960.00	722,960.00								508,710.00	508,710.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				

(四) 利润分配						-116,783,916.29		-116,783,916.29								
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配						-116,783,916.29		-116,783,916.29								
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转								389,279,742.00	-389,279,742.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)								389,279,742.00	-389,279,742.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(七) 其他						2,698,884.60	14,645,346.39	17,344,230.99								
四、本期期末余额	1,167,839,226.00	618,576,408.54			196,795,165.40	3,450,425,278.03	1,457,559,006.74	6,891,195,084.71	1,167,839,226.00	618,576,408.54			196,795,165.40	2,632,227,023.35	658,932,901.71	5,274,370,725.00

母公司所有者权益变动表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2011 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本(或股)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计

(六) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(七) 其他															
四、本期期末余额	1,167,839,226.00	3,457,948,360.49			46,141,497.77	-234,226,921.91	4,437,702,162.35	1,167,839,226.00	3,457,948,360.49			46,141,497.77		154,296,150.59	4,826,225,234.85

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

一、 公司的基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名称为大连金牛股份有限公司（以下简称“大连金牛”），大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司（以下简称“东北特钢集团”）旗下的一家上市公司。是经大连市人民政府（1998）58号文件批准，由东北特钢集团、吉林炭素股份有限公司、瓦房店轴承集团有限责任公司、兰州炭素（集团）有限公司、大连华信信托投资股份有限公司和吉林铁合金集团有限责任公司共同发起，于1998年7月28日取得大连市工商局核发的21020011035276-2916号企业法人营业执照，注册资本为人民币17,053.00万元，业经大连会计师事务所于1998年8月8日以大会师内验字（1998）9号验资报告予以审验；而后根据中国证券监督管理委员会“证监发行字（1999）128号”文件的核准，于1999年12月8日向社会募集公开发行人民币普通股10,000.00万股，公司注册资本增加为27,053.00万元人民币，业经大连正元会计师事务所于1999年12月22日以大正会内验字（1999）19号验资报告予以审验；2001年度按照大连金牛股份有限公司2000年度股东会决议和中国证券监督管理委员会证监公司字（2001）93号文批准，以10:3比例向社会公众股股东配售3000万股普通股，公司注册资本增加为30,053.00万元人民币，业经大连华连会计师事务所于2001年11月7日以华连内验字（2001）30号验资报告予以审验。2006年3月，经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会《关于大连金牛股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》“辽国资经营〔2006〕31号”文批复和公司相关股东会议审议通过，公司非流通股股东以持有公司的4,420万股股票向流通股股东支付对价，流通股股东每持有10股流通股可获得3.4股股票对价，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股，方案实施后公司的总股本仍为30,053万股。

2009年5月19日，经中国证券监督管理委员会《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可

[2009]418 号) 及《关于核准豁免中南房产业有限公司及一致行动人公告大连金牛股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2009]419 号)核准批复, 2009 年 5 月 31 日本公司向东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司出售了全部资产、负债。

作为重大资产重组主要组成部分之一, 2009 年 6 月 10 日, 中南房地产业有限公司受让东北特殊钢集团有限责任公司持有的本公司 9000 万股, 持有公司 29.9471% 股权, 每股转让价格为 9.489 元, 过户手续办理完毕, 并取得《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书》, 本次股权转让过户完成后, 中南房地产业有限公司成为本公司第一大股东。

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了人民币普通股 47,802.9484 万股人民币普通股, 用于购买上述特定投资者所持有的南通中南新世界中心开发有限公司、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、海门中南世纪城开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司、中南镇江房地产开发有限公司、南京常锦房地产开发有限公司、南通华城中南房地产开发有限公司等 8 家房地产项目公司 100% 股权、南通中南世纪城物业管理有限公司 80% 股权、南通建筑工程总承包有限公司 100% 股权, 本次非公开发行股票价格为 7.82 元/股, 每股面值 1 元, 其中: 向中南房地产业有限公司发行 47,449.6845 万股, 向陈琳发行 353.2639 万股, 本次非公开股份发行完成后中南房地产业有限公司持有 72.5053% 的股份。公司的股本变更为人民币 77855.9484 万元, 并经中和正信会计师事务所于 2009 年 6 月 18 日出具中和正信验字(2009)第 1-020 号《验资报告》予以验证。

重组后公司变更工商注册信息情况如下:

公司中文名称: 江苏中南建设集团股份有限公司

公司英文名称: JiangsuZhongnanConstructionGroupCO., LTD

公司注册地址: 江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人: 陈锦石

公司注册号: 320600000241314

公司属于土木工程建筑业, 经营范围包括, 许可经营项目: 房地产开发、销售。
(凭资质证书承接业务) 一般经营项目: 土木建筑工程施工, 物业管理, 实业投资。

(经营范围中国家有专项规定的从其规定)

公司注册资本: 人民币 77,855.9484 万元。

2010 年 3 月 30 日本公司 2009 年度股东大会审议通过 2009 年度权分派方案，决定以公司股本总额 77,855.9484 万股为基数，以资本公积向全体股东按照每 10 股转增 5 股，分红后公司股本总额增至 116,783.9226 万股。本次权益分派股权登记日为 2010 年 5 月 24 日，除权除息日为 2010 年 5 月 25 日，公司股本增加至人民币 116,783.9226 万元。

本公司的母公司为中南房地产业有限公司（2012 年 3 月 26 日，已经更名为：中南城市建设投资有限公司，更名并不影响大股东对公司的股权比例和控制关系）；集团最终母公司为中南控股集团有限公司；本公司实质控制人为陈锦石。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

（二） 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况、2011 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（三） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面

价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，

按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

本公司特定目的专用账户存款、银行承兑汇票保证金存款未作为现金及现金等价物核算，未在现金流量表中列示，而是作为使用受限制的现金和现金等价物。

（八） 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

2. 外币财务报表折算

本公司对合并范围内境外经营实体的财务报表（含采用不同于本公司记账本位币的境内子公司、合营企业、联营企业、分支机构等），折算为人民币财务报表进行编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外

币现金流量采用现金流量发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

（九）金融工具

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

本公司的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本公司没有金融负债。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

本公司的交易性金融资产主要是基金投资。

（2）持有至到期投资

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，该非衍生金融资产有活跃的市场，可以取得其市场价格。本公司对持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息的，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投

资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

本公司的持有至到期投资主要是对外委托贷款，本期末已经收回。

2. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

(1) 将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

(2) 将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

3. 金融资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查。

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计

未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（十） 应收款项

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将 5000 万元以上，包含 5000 万元的应收账款、其他应收款，确定为单项金额重大的应收款项

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项进行分析，将分析无法排除风险的项目按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

2. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

本公司在其他应收款中核算的职工备用金、与关联方正常经营性业务往来款（不能超过 3 年）、代收代付的款项、与政府机构等机构的正常业务款项等，根据分析后认为无减值风险的，一般不再提取减值准备。

3. 按组合计提坏账准备的应收款项

本公司制定的信用政策在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下，以信用

期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

应收款项坏账准备的确认标准和计提方法：本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末对于单项金额重大的非关联方应收款项（包括应收账款和其他应收款）逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额非重大的以及经单独测试后未发现减值的非关联方应收款项，采用账龄分析法，按如下比率计提坏账准备：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	15	15
3-4 年	20	20
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

（十一）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、工程施工、周转材料等。

2. 发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用先进先出法、加权平均法确定发出存货的实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及承揽工程预计存在的亏损部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。其中：对于产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净

值；对于需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来进行估价的存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

5. 周转材料的摊销方法

周转材料采用一次转销法摊销，其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 房地产开发企业特定存货的核算方法

(1) 开发用土地的核算方法：

尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入开发成本核算。开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

(2) 公共配套设施费用的核算方法：

A、不能有偿转让的公共配套设施：其成本由项目内商品房承担，按成本核算对象和成本项目比例分配计入项目内商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在项目内商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。。

B、能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(3) 周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

(十二) 长期股权投资

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

1. 投资成本的确定

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注四之(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，后续计量采用成本法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权

投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十三） 投资性房地产

本公司的投资性房地产为已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	30	3%	3.23%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

资产负债表日，若单项投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十四） 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的

使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20-30 年	3%	4.85%-3.23%
机器设备	8 年	3%	12.13%
运输工具	5 年	3%	19.4%
电子设备	5 年	3%	19.4%
其他设备	5 年	3%	19.4%

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五) 在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。本公司的在在建工程包括海南文昌度假饭店工程、山东锦城钢结构公司改造项目等。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，本公司对在在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项

工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用资本化。

(十七) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
商业土地	土地使用权存续期间	平均摊销	
办公软件	5 年	平均摊销	
专利权	10 年	平均摊销	

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八） 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

（十九） 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线

法进行摊销。

长期待摊费用包括待摊税金，公司房地产业务以预收收入为计税依据预缴营业税款、土地增值税等税金，本会计期间按权责发生制根据公司当年实际预收收入计提应纳营业税额、土地增值税等税金，预交税金计入长期待摊费用，实现收入后与收入匹配的税金由长期待摊费用转入相关损益项目。

（二十） 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

（二十一） 质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

（二十二） 预计负债

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十三） 收入

1. 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。工程施工收入，根据建造合同要求，月末依据完工百分比确认；

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。具体如下：

- A、工程已经竣工，并且验收合格，符合销售合同约定的交付条件；
- B、买方已经接收房屋；
- C、房款已经确定，发票开出，收到价款；

开发商交房时必须有“四书一证一表”：《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《建筑工程质量认定书》、《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》、《竣工验收备案表》、《面积实测报告书》。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

3. 提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例、已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，

将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

5. 建造合同

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入；合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

（二十四）政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十五）递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

（二十六）分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更**1. 会计政策变更**

本报告期主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十八) 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正。

三、 税项**(一) 主要税种及税率****1. 流转税及附加税费**

主要税种	税率	计税基础
营业税	3%, 5%	转让无形资产、销售产品、出租收入
增值税	17%	销售货物或者提供加工、修理修配劳务的增值额
土地增值税	超率累进税率, 预缴税率为预收房款的 1%~2%	土地增值额
城市维护建设税	7%	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育费附加	2%~1%	应纳流转税额
综合基金	0.1%-0.2%	销售收入
江堤基金	0.08%, 0.03%	销售收入

2. 企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25%	
子公司	25%	
其他参股公司	25%	

3. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准, 税率为 1.2%, 或以租金收入为纳税基准,

税率为 12%。

4. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

(二) 税收优惠及批文

本公司无税收优惠。

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
1、江苏中南园林工程有限公司	全资子公司	江苏省海门市常乐镇北首 300 米	房地产开发	10,000,000.00	陈锦石	房地产开发
2、盐城中南世纪城房地产投资有限公司	控股子公司	盐城市解放南路职教园康乐小区 35 栋-2 号	房地产开发	250,000,000.00	陈锦石	房地产开发
3、儋州中南房地产开发有限公司	控股子公司	海南省儋州市白马井镇中心达到滨海新区管理委员会办公大楼 A08-A10 房	房地产开发	200,000,000.00	朱自庆	房地产开发
4、江苏中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	南京市六合区龙池街道雄州南路 280 号	房地产开发	100,000,000.00	陈锦石	房地产开发
5、儋州中南城市开发有限公司	控股子公司	海南省儋州市白马井镇中心达到滨海新区管理委员会办公大楼 A08-A10 房	房地产开发	100,000,000.00	朱自庆	房地产开发
6、海门中南世纪城开发有限公司	控股子公司	江苏省海门市常乐镇	房地产开发	350,000,000.00	陈锦石	房地产开发
7、常熟中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省常熟市枫林路 27 号 AB 座	房地产开发	300,000,000.00	陈锦石	房地产开发
8、南通华城中南房地产开发	控股子公司	江苏省南通市开发区上海路 3 号写字楼 120	房地产开发	160,000,000.00	陈锦石	房地产开发

有限公司		室				
9、南通中南世纪城物业管理有限公司	全资子公司	江苏省南通市桃园路 8 号中南世纪城内	物业管理	5,000,000.00	陈锦石	物业管理
10、南通中南新世界中心开发有限公司	全资子公司	江苏省南通市崇川区桃园路 8 号	房地产开发	288,600,000.00	陈锦石	房地产开发
11、南京常锦房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省南京市玄武区孝陵卫街道罗汉巷 119 号	房地产开发	80,000,000.00	陈锦石	房地产开发
12、中南镇江房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省镇江市钓鱼巷 19 号 4 楼西	房地产开发	150,000,000.00	陈锦石	房地产开发
13、文昌中南房地产开发有限公司	全资子公司	海南省文昌市清澜开发区高隆湾沿海地段	房地产开发	150,000,000.00	陈锦石	房地产开发
14、青岛海湾新城房地产开发有限公司	全资子公司	山东省青岛市经济技术开发区井冈山路东侧、珠江路南侧中南海湾新城售楼处	房地产开发	90,000,000.00	陈锦石	房地产开发
15、南通建筑工程总承包有限公司	全资子公司	江苏省海门市常乐镇	建筑工程施工总承包	300,000,000.00	陈锦石	建筑工程施工总承包
16、儋州中南土地开发有限公司	全资子公司	海南省儋州市白马井中心大道滨海新区管委会	房地产开发	100,000,000.00	朱自庆	土地开发
17、乐东中南投资有限公司	控股子公司	乐东县佛罗镇佛罗林场办公楼二楼	房地产开发	50,000,000.00	祁沫若	投资管理
18、苏州中南世纪城房地产开发有限公司	控股子公司	江苏省苏州市吴江市松陵镇笠泽路南侧大卖场西侧都士广场 15 层	房地产开发	588,235,300.00	陈锦石	房地产开发
19、淮安中南世纪城房地产有限公司	全资子公司	淮安经济开发区明远东路 18-1 号	房地产开发	370,000,000.00	陈锦石	房地产开发
20、海门中南投资管理有限公司	控股子公司	海门市海门镇南海路 893 号	投资	100,000,000.00	陈锦石	投资管理
21、江苏中南建筑防水工程有限公司	全资子公司	海门市常乐镇北首 300 米（中南大厦）	防水工程	5,000,000.00	陈小平	防水工程
22、文昌中南城市开发有限公司	全资子公司	海南省文昌市清澜开发区高隆湾沿海地段	房地产开发	100,000,000.00	祁沫若	房地产开发

司		(旅游大道西侧)				
23、南通中南世纪花城投资有限公司	全资子公司	南通世纪大道 1 号	房地产开发	200,000,000.00	陈锦石	房地产开发
24、南通金石世苑酒店有限公司	全资子公司	江苏省南通市崇川区桃园路体育会展中心	酒店管理	2,000,000.00	陈昱含	酒店管理
25、青岛中南物业管理有限公司	参股公司 (自然人控股)	青岛开发区武夷山路 118 号海湾新城 8# 客服中心	物业管理	5,000,000.00	冷传善	物业管理
26、营口中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	营口市鲅鱼圈区长江路中段红叶皇冠大酒店三楼	房地产开发	100,000,000.00	陈锦石	房地产开发
27、南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	全资子公司	南充市顺庆区铁菜路 1 号	房地产开发	100,000,000.00	陈锦石	房地产开发
28、菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	菏泽市牡丹区牡丹南路 99 号	房地产开发	100,000,000.00	陈昱含	房地产开发
29、南通中南城购物中心管理有限公司	全资子公司	南通市崇川区桃园路 9 号附 8 号一层 108 室	商业管理服务、租赁、咨询、日用百货销售等	10,000,000.00	陈昱含	商业管理
30、南通中南商业发展有限公司	全资子公司	南通市桃园路 9 号附 8 号一层 108 室	房地产开发与经营、商业投资及资产管理	10,000,000.00	陈昱含	房产开发经营、商业投资
31、海门中南国际房产经纪有限公司	全资子公司	海门市常乐镇长青路 188 号	商品房销售代理、商品房营销策划及咨询	10,000,000.00	陈锦石	商品房销售代理
32、广饶中南房地产有限公司	全资子公司	广饶县中心商务区银座购物广场	房地产开发经营	10,000,000.00	陈锦石	房地产开发
33、南通中显建材有限公司	全资子公司	海门市常乐镇长青路 188 号	建筑材料、建筑设备、电子产品批发;自有建筑设备出租	50,000,000.00	郭洪俊	建材、设备批发,出租等
34、淮安中南锦城房地产有限公司	全资子公司	淮安经济开发区明远东路 18-1 号	商品房开发、销售、物业管理;自有房屋租赁	20,000,000.00	陈锦石	商品房开发、租赁等
35、海南中南物业管理有限公司	全资子公司	海南省文昌市清澜镇高隆湾中南森海湾	物业管理、酒店管理、小区配套服务	10,000,000.00	陈锦石	物业、酒店管理
36、南通市中南商品混凝土有限公司	全资子公司	海门市圩角河码头东侧上海路桥南	商品混凝土生产加工销售	30,000,000.00	倪向阳	商品混凝土生产加工销售

37、镇江中南新锦城房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	镇江市象山镇焦山社区居委会办公楼二楼	房地产销售；物业管理、租赁。	492,500,000.00	陈锦石	房地产开发
38、南通中南商业经营有限公司	控股子公司的子公司	南通市桃园路 9 号附 8 号一层 108 室	服务业	2,000,000.00	陈昱含	服务业
39、海门中南世纪城物业管理有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市开发区浦江路东人民路北	物业管理	500,000.00	陈锦石	物业管理
40、海门中南国际置业顾问有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市开发区浦江路东人民路北	房地产销售代理	500,000.00	旃跃	房地产销售代理
41、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	控股子公司的子公司	青岛市李沧区重庆中路 925 号四楼	房地产开发	1,020,000,000.00	孙永刚	房地产开发
42、寿光中南房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	山东省寿光市对城东街南侧全福元商务宾馆 5 楼	房地产开发	50,000,000.00	陈锦石	房地产开发
43、镇江世纪城物业管理有限公司	控股子公司的子公司	江苏省镇江市东吴路 120 号	物业管理服务等	500,000.00	施建华	物业管理服务等
44、文昌市堡森发展有限公司	控股子公司的子公司	文昌市清澜开发区高隆湾沿海地段	餐饮服务	4,500,000.00	陈锦石	餐饮服务
45、南通市中南建工设备安装有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市常乐镇	设备安装	50,000,000.00	陈锦石	设备安装
46、南通常乐建筑劳务有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市常乐镇南首	建筑劳务	20,000,000.00	沈国章	建筑劳务
47、南通市康民全预制构件有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市常乐镇培才村 3 组	全预制构件制造、销售	30,000,000.00	候海泉	全预制构件制造、销售
48、南通中锦钢结构有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市常乐镇北首	钢结构产品、施工	50,000,000.00	陈锦石	钢结构产品、施工
49、江苏中南盛云科技有限公司	控股子公司的子公司	江苏省南通市桃园路 8 号体育会展馆二楼	消防工程、建筑智能化工程、机电安装工程	5,000,000.00	陈海忠	消防工程、建筑智能化工程、机电安装工程
50、海门市中南桩基检测有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市海门镇育才路	桩基检测	1,000,000.00	陈锦石	桩基检测

公司	司					
51、盐城市吴锦建材贸易有限公司	控股子公司的子公司	盐城市盐都区新都街道南港村二组康乐苑18幢502室	建材批发	20,000,000.00	高万忠	建材批发
52、青岛爱居贸易有限公司	控股子公司的子公司	青岛经济技术开发区武夷山路118号4号楼1单元2602室	建材批发	20,000,000.00	顾卫燕	建材批发
53、海门锦鑫建材贸易有限公司	控股子公司的子公司	海门市海门镇商业步行街821号	建材批发	20,000,000.00	陆卫忠	建材批发
54、中南建设(沈阳)建筑产业有限公司	控股子公司的子公司	沈阳经济区技术开发区二十二号路45号	建筑构件生产、经营及安装	20,000,000.00	侯海泉	建筑构件生产、经营及安装
子公司名称(全称)	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额		是否合并
1、江苏中南园林工程有限公司	100	100	10,000,000.00			是
2、盐城中南世纪城房地产投资有限公司	63.62	63.62	250,000,000.00			是
3、儋州中南房地产开发有限公司	90	90	180,000,000.00			是
4、江苏中南世纪城房地产开发有限公司	100	100	100,000,000.00			是
5、儋州中南城市开发有限公司	97	97	97,000,000.00			是
6、海门中南世纪城开发有限公司	42.86	100	258,520,217.47			是
7、常熟中南世纪城房地产开发有限公司	100	100	790,356,249.30			是
8、南通华城中南房地产开发有限公司	62.5	62.5	124,842,909.50			是
9、南通中南世纪城物业管理有限公司	100	100	5,795,220.69			是
10、南通中南新	100	100	1,422,895,788.36			是

世界中心开发有限公司					
11、南京常锦房地产开发有限公司	100	100	143,037,967.57		是
12、中南镇江房地产开发有限公司	100	100	191,564,249.35		是
13、文昌中南房地产开发有限公司	100	100	371,853,809.47		是
14、青岛海湾新城房地产开发有限公司	100	100	494,355,523.75		是
15、南通建筑工程总承包有限公司	100	100	923,178,629.42		是
16、儋州中南土地开发有限公司	100	100	20,000,000.00		是
17、乐东中南投资有限公司	97	100	48,500,000.00		是
18、苏州中南世纪城房地产开发有限公司	51	51	520,500,000.00		是
19、淮安中南世纪城房地产有限公司	100	100	370,000,000.00		是
20、海门中南投资管理有限公司	80	80	24,000,000.00		是
21、江苏中南建筑防水工程有限公司	100	100	5,000,000.00		是
22、文昌中南城市开发有限公司	100	100	100,000,000.00		是
23、南通中南世纪花城投资有限公司	100	100	200,000,000.00		是
24、南通金石世苑酒店有限公司	100	100	2,000,000.00		是

25、青岛中南物业管理有限公司	48	48	2,400,000.00		是
26、营口中南世纪城房地产开发有限公司	100	100	100,000,000.00		是
27、南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	100	100	30,000,000.00		是
28、菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	100	100	100,000,000.00		是
29、南通中南城购物中心管理有限公司	100	100	10,000,000.00		是
30、南通中南商业发展有限公司	100	100	10,000,000.00		是
31、海门中南国际房产经纪有限公司	100	100	10,000,000.00		是
32、广饶中南房地产有限公司	100	100	20,000,000.00		是
33、南通中显建材有限公司	100	100	50,000,000.00		是
34、淮安中南锦城房地产有限公司	100	100	20,000,000.00		是
35、海南中南物业管理有限公司	100	100	10,000,000.00		是
36、南通市中南商品混凝土有限公司	100	100	30,000,000.00		是
37、镇江中南新锦城房地产发展有限公司		间接控制			是
38、南通中南商业经营有限公司		间接控制			是
39、海门中南世纪城物业管理		间接控制			是

有限公司					
40、海门中南国际置业顾问有限公司		间接控制			是
41、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		间接控制			是
42、寿光中南房地产开发有限公司		间接控制			是
43、镇江世纪城物业管理有限公司		间接控制			是
44、文昌市堡森发展有限公司		间接控制			是
45、南通市中南建工设备安装有限公司		间接控制			是
46、南通常乐建筑劳务有限公司		间接控制			是
47、南通市康民全预制构件有限公司		间接控制			是
48、南通中锦钢结构有限公司		间接控制			是
49、江苏中南盛云科技有限公司		间接控制			是
50、海门市中南桩基检测有限公司		间接控制			是
51、盐城市吴锦建材贸易有限公司		间接控制			是
52、青岛爱居贸易有限公司		间接控制			是
53、海门锦鑫建材贸易有限公司		间接控制			是
54、中南建设(沈阳)建筑产业有限公司		间接控制			是

子公司名称(全称)	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	备注
1、江苏中南园林工程有限公司	有限公司	69550004-3			
2、盐城中南世纪城房地产投资有限公司	有限公司	69551167-4	130,754,995.09		
3、儋州中南房地产开发有限公司	有限公司	69317610-4	18,637,133.09		
4、江苏中南世纪城房地产开发有限公司	有限公司	69464815-0			
5、儋州中南城市开发有限公司	有限公司	69319995-5	2,996,309.48		
6、海门中南世纪城开发有限公司	有限公司	72871601-X			
7、常熟中南世纪城房地产开发有限公司	有限公司	66895637-9			
8、南通华城南房地产开发有限公司	有限公司	66274565-0	66,335,845.54		
9、南通中南世纪城物业管理有限公司	有限公司	77869018-8			
10、南通中南新世界中心开发有限公司	有限公司	77321910-0			
11、南京常锦房地产开发有限公司	有限公司	73886778-6			
12、中南镇江房地产开发有限公司	有限公司	79109715-1			
13、文昌中南房地产开发有限公司	有限公司	76036630-4			
14、青岛海湾新城房地产开发有限公司	有限公司	78370338-5			

15、南通建筑工程总承包有限公司	有限公司	73570401-7			
16、儋州中南土地开发有限公司	有限公司	69319994-7			
17、乐东中南投资有限公司	有限公司	55735907-x			
18、苏州中南世纪城房地产开发有限公司	有限公司	56031312-8	490,296,954.67		
19、淮安中南世纪城房地产有限公司	有限公司	56027207-1			
20、海门中南投资管理有限公司	有限公司	55584091-9	44,436,333.82		
21、江苏中南建筑防水工程有限公司	有限公司	55118128-2			
22、文昌中南城市开发有限公司	有限公司	69891881-6			
23、南通中南世纪花城投资有限公司	有限公司	67549889-8			
24、南通金石世苑酒店有限公司	有限公司	55375287-8			
25、青岛中南物业管理有限公司	有限公司	72783035-5			
26、营口中南世纪城房地产开发有限公司	有限公司	56756423-7			
27、南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	有限公司	57276370-8			
28、菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	有限公司	56901617-0			
29、南通中南城	有限公司	57673650-4			

购物中心管理有限公司				
30、南通中南商业发展有限公司	有限公司	57672242-8		
31、海门中南国际房产经纪有限公司	有限公司	57814711-3		
32、广饶中南房地产有限公司	有限公司	57939754-4		
33、南通中显建材有限公司	有限公司	57817878-8		
34、淮安中南锦城房地产有限公司	有限公司	58230465-2		
35、海南中南物业管理有限公司	有限公司	58390469-2		
36、南通市中南商品混凝土有限公司	有限公司	58841216-0		
37、镇江中南新锦城房地产发展有限公司	有限公司	57035877-6		
38、南通中南商业经营有限公司	有限公司	69791647-2		
39、海门中南世纪城物业管理有限公司	有限公司	66577763-1		
40、海门中南国际置业顾问有限公司	有限公司	66380256-5	41,741,582.14	
41、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	有限公司	69033010-2	484,525,463.78	
42、寿光中南房地产开发有限公司	有限公司	67813881-2		
43、镇江世纪城物业管理有限公司	有限公司	66178987-0		
44、文昌市堡森	有限公司	70883249-4		

发展有限公司					
45、南通市中南 建工设备安装 有限公司	有限公司	75730953-6	146,493,310.53		
46、南通常乐建 筑劳务有限公 司	有限公司	74065154-6			
47、南通市康民 全预制构件有 限公司	有限公司	66762390-4			
48、南通中锦钢 结构有限公司	有限公司	69333765-X			
49、江苏中南盛 云科技有限公 司	有限公司	69256557-0	987,319.87		
50、海门市中南 桩基检测有限 公司	有限公司	77588514-2	74,090.28		
51、盐城市吴锦 建材贸易有限 公司	有限公司	55582524-1			
52、青岛爱居贸 易有限公司	有限公司	55399375-1			
53、海门锦鑫建 材贸易有限公 司	有限公司	55253177-4			
54、中南建设 (沈阳)建筑产 业有限公司	有限公司	57836267-3			

2. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称(全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
海门市建筑设计院有限公司	控股子公司	江苏省海门市海门镇育才路 135 号	建筑设计	3,000,000	智刚	建筑设计
山东锦城钢结构有限责任公司	控股子公司的子公司	淄川区经济开发区西区	钢结构产品、施工	1,837,500	汤云辉	钢结构产品、施工
子公司名称(全称)	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额		是否合并
海门市建筑设计院有限公司	100	100	3,000,000			是

山东锦城钢结构有限责任公司	60	60	18,375,000		是
子公司名称(全称)	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	备注
海门市建筑设计院有限公司	有限责任公司	46785690-2			
山东锦城钢结构有限责任公司	有限责任公司	46785690-2	30,279,668.45		

(二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本年新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	年末净资产	本年净利润
1、镇江中南新锦城房地产有限公司	新成立	486,223,229.08	-6,276,770.92
2、营口中南世纪城房地产开发有限公司	新成立	93,190,685.11	-6,809,314.89
3、南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	新成立	26,054,620.15	-3,945,379.85
4、菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	新成立	97,274,066.59	-2,725,933.41
5、南通中南城购物中心管理有限公司	新成立	8,797,746.19	-1,202,253.81
6、南通中南商业发展有限公司	新成立	9,726,419.32	-273,580.68
7、海门中南国际房产经纪有限公司	新成立	13,464,260.78	3,464,260.78
8、广饶中南房地产有限公司	新成立	18,388,369.16	-1,611,630.84
9、南通中显建材有限公司	新成立	49,994,520.32	-5,479.68
10、淮安中南锦城房地产有限公司	新成立	19,985,034.23	-14,965.77
11、海南中南物业管理有限公司	新成立	10,004,289.38	4,289.38
12、南通市中南商品混凝土有限公司	新成立	30,000,000.00	0.00
13、山东锦城钢结构工程有限责任公司	新收购	75,699,171.13	32,338,593.65
14、中南建设(沈阳)建筑产业有限公司	新成立	18,910,659.27	-1,089,340.73

2. 本年不再纳入合并范围的子公司

本年本公司没有子公司期初纳入合并范围，期末不再纳入合并范围的情况。

(三) 本年发生的同一控制下企业合并

本年本公司没有发生同一控制下企业合并。

(四) 本年发生的非同一控制下企业合并

被合并方	计入当期损益金额	计入当期损益的计算方法
山东锦城钢结构有限责任公司	1,991,732.99	合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额

计入当期损益金额计算过程说明

本公司子公司南通建筑工程总承包有限公司以 24,024,613.50 元的价格收购淄博

金城实业股份有限公司及 12 位自然人持有的淄博金城钢结构工程有限公司（后更名为山东锦城钢结构有限责任公司）11,025,000.00 元的股权（占该公司实收资本的 60%），收购基准日该公司按照收购比例计算的可辨认净资产公允价值（依据青大信评字（2011）第 01045 号评估报告计算）为 26,016,346.49 元。南通建筑工程总承包有限公司收购价格与享有的该公司可辨认净资产公允价值的差异为 1,991,732.99 元，确认为营业外收入计入当期损益。

（五） 本年因出售股权丧失控制权而减少子公司

青岛尚品锦元置业有限公司于 2011 年 3 月 30 日由本公司和青岛杰瑞投资有限公司（下称杰瑞）出资成立，注册资本为人民币 5,000.00 万元，实收资本为人民币 1,000.00 万元，其中本公司持有公司 60%的股权，杰瑞持有公司 40%的股权。2011 年 11 月 15 日经董事会决议，同意将持有的青岛尚品锦元置业有限公司 60%的股权以 660 万元转让给青岛鲁东投资有限公司。

（六） 本年发生的反向购买

本公司本年未发生反向购买业务。

（七） 本年发生的吸收合并

本公司本年未发生吸收合并业务。

五、 合并财务报表项目注释

（一） 货币资金

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
一、现金						
人民币	4,095,281.42		4,095,281.42	4,408,745.38		4,408,745.38
二、银行存款						
人民币	2,228,666,987.57		2,228,666,987.57	2,113,322,572.86		2,113,322,572.86
三、其他货币资金						
人民币	643,485,394.84		643,485,394.84	448,380,296.62		448,380,296.62
合计			2,876,247,663.83			2,566,111,614.86

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押或有潜在收回风险的款项，其他货币资金中使用受到限制的资金具体明细情况如下：

核算内容	金额
保证金（民工保证金、承兑汇票保证金）	621,522,488.72
保证金共管账户（注 2）	8,553,557.86
合计	630,076,046.58

注 1：其他货币资金中售房业主银行卡刷卡银联在途资金 13,409,348.26 元，这部分资金不存在受限的情况。

注 2：根据东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、大连金牛股份有限公司、中国建设银行股份有限公司海门支行 2009 年 5 月 26 日关于监管账户的协议，东北特殊钢集团有限责任公司汇入大连金牛股份有限公司在中国建设银行股份有限公司海门支行开立的四方监管银行账户 2200 万元货币资金，该货币资金及利息用于归还《债务处理协议》中规定的阶段性保证金。该账户期初余额为 11,083,965.51 元，期末余额减少到 8,553,557.86 元。

（二）交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,222,153.32	2,957,915.78
其他	50,000.00	
合计	3,272,153.32	2,957,915.78

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产全部为基金投资，具体情况如下：

名称	代码	持有数量	报表日净值	期末公允价值
1、浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	519110	1,927,800.00	0.7210	1,389,943.72
2、工银瑞信中国机会全球配置股票型证券投资基金	486002	200,400.00	0.8590	172,143.60
3、海富通收益增长证券投资基金	519003	985,173.14	0.6700	660,066.00
4、华泰紫金策略避险集合资产管理计划	940015	1,000,000.00	1.0000	1,000,000.00
合计	—	—	—	3,222,153.32

（三）应收票据

1、应收票据分类

种类	年末账面余额	年初账面余额

银行承兑汇票	45,674,854.53	12,367,788.26
合计	45,674,854.53	12,367,788.26

2、期末应收票据情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司无质押的应收票据，无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，无已经背书给他方但尚未到期的票据情况，应收票据余额中无关联单位欠款。

3、应收票据年末账面余额比年初增加的主要原因是公司经营受到的银行承兑汇票增加。

(四) 应收账款

1、应收账款按种类列示如下：

类别	年末账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,972,160,845.39	49.47	109,519,203.76	5.55	1,862,641,641.63
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	1,957,808,808.03	49.11	173,099,953.13	8.84	1,784,708,854.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	56,212,300.31	1.41			
合计	3,986,181,953.73	100.00	282,619,156.89		3,703,562,796.84
类别	年初账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,993,866,435.60	53.12	103,505,346.15	5.19	1,890,361,089.45
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	1,759,446,970.91	46.88	133,808,209.44	7.61	1,625,638,761.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	3,753,313,406.51	100.00	237,313,555.59		3,515,999,850.92

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	年末账面余额			净额
	金额	比例 (%)	坏账准备	
1 年以内	1,388,008,211.59	70.90	65,376,334.19	1,322,631,877.40
1-2 年	292,637,827.65	14.95	37,424,544.85	255,213,282.80

2-3 年	148,273,941.49	7.57	22,241,091.23	126,032,850.26
3-4 年	76,049,757.95	3.88	15,209,951.59	60,839,806.36
4-5 年	39,982,076.16	2.04	19,991,038.08	19,991,038.08
5 年以上	12,856,993.19	0.66	12,856,993.19	-
合计	1,957,808,808.03	100.00	173,099,953.13	1,784,708,854.90
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	1,072,377,312.56	60.95	39,025,713.24	1,033,351,599.32
1-2 年	269,271,249.73	15.30	23,095,981.49	246,175,268.24
2-3 年	291,139,226.05	16.55	22,694,869.07	268,444,356.98
3-4 年	83,065,370.45	4.72	16,613,074.09	66,452,296.36
4-5 年	22,430,481.14	1.27	11,215,240.57	11,215,240.57
5 年以上	21,163,330.98	1.20	21,163,330.98	
合计	1,759,446,970.91	100.00	133,808,209.44	1,625,638,761.47

2、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

对方名称 (填全称)	审定金额	账龄分析	坏账准备合计	净值	与本公司关系
南通纺都置业有限公司	367,923,862.21	1 年以内	18,396,193.11	349,527,669.10	总承包客户
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	270,655,580.85	1 年以内	13,532,779.04	257,122,801.81	总承包客户
寿光市城市建设投资开发有限公司	179,480,463.86	1 年以内	8,974,023.19	170,506,440.67	总承包客户
青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会	142,412,368.61	1 年以内	7,120,618.43	135,291,750.18	总承包客户
上海兴力达商业广场有限公司	132,106,894.63	1-2 年	9,617,095.31	122,489,799.32	总承包客户
秦皇岛四季房地产开发有限公司	104,845,239.23	1 年以内	5,242,261.96	99,602,977.27	总承包客户
淮安万达广场投资有限公司	100,811,330.15	1-2 年	6,941,822.10	93,869,508.05	总承包客户
山东银座置业有限公司	88,279,832.82	1 年以内	4,413,991.64	83,865,841.18	总承包客户
山东华都投资置业有限公司	82,066,369.68	1 年以内	4,103,318.48	77,963,051.20	总承包客户
天津塘沽和利丰投资有限公司	80,652,134.37	1 年以内	4,032,606.72	76,619,527.65	总承包客户
营口市熊岳城市建设发展有限公司	69,428,795.50	1 年以内	3,471,439.78	65,957,355.72	总承包客户

无锡蠡湖科技投资发展公司	68,038,719.00	1-2 年	5,376,014.88	62,662,704.12	总承包客户
天津普利达房地产建设开发有限公司	65,052,530.62	1 年以内	3,252,626.53	61,799,904.09	总承包客户
三河顺通房地产开发有限公司	57,141,863.80	1 年以内	2,857,093.19	54,284,770.61	总承包客户
北京中海豪景房地产开发有限公司	55,671,302.11	1 年以内	2,783,565.11	52,887,737.00	总承包客户
天津市万豪大厦有限公司	55,556,514.18	1 年以内	6,801,902.10	48,754,612.08	总承包客户
恒大地产集团有限公司	52,037,043.77	1 年以内	2,601,852.19	49,435,191.58	总承包客户
合计	1,972,160,845.39		109,519,203.76	1,862,641,641.63	

3、本期转回或收回情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司本期不存在本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款的情况。

4、本年实际核销的应收账款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无核销应收账款的情况。

5、本报告期应收账款中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无应收账款中持有 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6、年末应收账款前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额的比例（%）
南通纺都置业有限公司	客户	367,923,862.21	1 年以内	9.23%
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	客户	270,655,580.85	1 年以内	6.79%
寿光市城市建设投资开发有限公司	客户	179,480,463.86	1 年以内	4.50%
青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会	合作方	142,412,368.61	1 年以内	3.57%
上海兴力达商业广场有限公司	客户	132,106,894.63	1-2 年	3.31%
合计		1,092,579,170.16		27.41%

7、应收关联方账款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无应收关联方账款情况。

8、终止确认的应收账款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》标准终止确认的应收账款。

9、以应收账款为标的资产进行资产证券化，继续涉入形成的资产、负债情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无以应收账款为标的资产进行资产证券化，继续涉入形成的资产、负债情况。

(五) 其他应收款

1、其他应收款按种类列示如下：

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	897,529,993.01	51.60	10,387,525.00	1.16	887,142,468.01
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	498,273,410.66	28.65	38,775,856.53	7.78	459,497,554.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	343,581,610.14	19.75			343,581,610.14
合计	1,739,385,013.81	100.00	49,163,381.53		1,690,221,632.28
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,105,269,286.21	50.98	56,674,407.92	5.13	1,048,594,878.29
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1,062,614,705.69	49.02	41,094,604.48	3.87	1,021,520,101.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,167,883,991.90	100.00	97,769,012.40		2,070,114,979.50

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	356,076,578.21	71.46%	17,803,828.91	338,272,749.30
1-2 年	99,889,393.49	20.05%	9,988,939.35	89,900,454.14
2-3 年	28,991,331.30	5.82%	4,348,699.69	24,642,631.61
3-4 年	5,044,145.02	1.01%	1,008,829.01	4,035,316.01
4-5 年	5,292,806.14	1.06%	2,646,403.07	2,646,403.07
5 年以上	2,979,156.50	0.60%	2,979,156.50	0
合计	498,273,410.66	100.00%	38,775,856.53	459,497,554.13
账龄结构	年初账面余额			

	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	778,319,142.73	73.25	15,688,734.19	762,630,408.54
1-2 年	196,044,067.03	18.45	7,671,627.88	188,372,439.15
2-3 年	37,628,844.21	3.54	2,319,492.38	35,309,351.83
3-4 年	36,323,897.99	3.42	5,934,816.74	30,389,081.25
4-5 年	9,634,640.88	0.91	4,815,820.44	4,818,820.44
5 年以上	4,664,112.85	0.43	4,664,112.85	
合计	1,062,614,705.69	100.00	41,094,604.48	1,021,520,101.21

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款对方名称	年末账面余额	坏账准备余额	坏账准备计提比例 (%)	理由
海门市城市发展投资有限公司	400,000,000.00			正常合作项目, 圩角河前期启动资金
三河市华仁建材销售有限公司	137,950,000.00	6,897,500.00	5.00	单项计提, 总承包施工项目
江苏神宇盾构设备设备有限公司	104,168,802.48			单项计提, 期后有结算
华宝信托有限责任公司	100,000,000.00			借款保证金, 尚有超过此款项金额的借款
南通中南新世界搅拌站	85,610,690.53			单项计提, 期后有结算
营口市熊岳城市建设发展有限公司	69,800,500.00	3,490,025.00	5.00	单项计提, 项目公司合作单位
合计	897,529,993.01	10,387,525.00	—	

2、本期转回或收回情况

截至 2011 年 12 月 31 日止, 公司本期不存在本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提减值准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的其他应收款的情况。

3、本年实际核销的其他应收款情况

其他应收款内容	核销原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	核销金额
职工备用金	无法收回	单项计提	838,089.66	838,089.66
合计			838,089.66	838,089.66

4、本报告期其他应收款中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止, 公司其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

5、年末其他应收款前五名单位列示如下：

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
海门市城市发展投资有限公司	单位往来	合作方	400,000,000.00	1 年以内	23.00%
三河市华仁建材销售有限公司	单位往来	供货方	137,950,000.00	1 年以内	7.93%
江苏神宇盾构设备设备有限公司	单位往来	供货方	104,168,802.48	1 年以内	5.99%
华宝信托有限责任公司	保证金	信托借款方	100,000,000.00	1 年以内	5.75%
南通新世界混凝土搅拌站	单位往来	供货方	85,610,690.53	1 年以内	4.92%
合计			827,729,493.01		47.59%

6、应收关联方款项

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司其他应收款中无关联方单位欠款。

7、终止确认的其他应收款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》标准终止确认的其他应收款。

(六) 预付款项

1、预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,820,829,286.24	56.02	2,335,718,359.29	96.47
1-2 年 (含)	1,362,734,698.80	41.92	76,993,965.11	3.18
2-3 年 (含)	63,080,325.15	1.94	6,011,049.60	0.25
3 年以上	3,801,536.26	0.12	2,536,379.87	0.10
合计	3,250,445,846.45	100.00	2,421,259,753.87	100.00

2、年末预付款项前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	年末账面余额	占预付账款总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会	合作方	471,900,016.64	14.52	1-2 年	改造工程未完 工
金丰环球装饰工程 (天津) 有限公司南通分公司	关联方	242,640,960.19	7.46	0-2 年	项目进度未完 成
淮安新城投资开发有限公司	合作方	200,058,000.00	6.15	1 年以内	前期工程未完 工
南通诚达贸易发展有限公司	供货方	130,975,552.72	4.03	0-2 年	采购材料未完 成结算
李沧生态商住区建设办公室	合作方	100,000,000.00	3.08	1-2 年	改造工程未完

					工
合计		1,145,574,529.55	35.24		

3、账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

单位名称	年末账面余额	账龄	未及时结算原因
青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会	471,900,016.64	1-2 年	改造工程未完工
金丰环球装饰工程（天津）有限公司南通分公司	242,640,960.19	0-2 年	项目进度未完成
南通诚达贸易发展有限公司	130,975,552.72	0-2 年	采购材料未完成 结算
李沧生态商住区建设办公室	100,000,000.00	0-2 年	改造工程未完工
青岛市李沧区九水路街道办事处	100,000,000.00	0-2 年	改造工程未完工
南京成宏润贸易发展有限公司	97,966,600.00	0-2 年	采购材料未完成 结算
合计	1,143,483,129.55	—	—

4、本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况截至 2011 年 12 月 31 日止，预付款项无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

5、年末预付账款金额比年初增加的主要原因是公司新项目增加导致前期合作事项、预付工程款、材料款占用资金增加所致。

（七） 存货

1、存货分类列示如下：

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
原材料	373,588,071.98		373,588,071.98	257,525,739.16		257,525,739.16
库存商品	32,127,022.83		32,127,022.83	1,629,355.21		1,629,355.21
周转材料	328,101,779.03		328,101,779.03	67,188,116.30		67,188,116.30
开发成本	16,923,637,421.31	32,154,155.12	16,891,483,266.19	10,682,970,922.90	32,154,155.12	10,650,816,767.78
工程施工	1,151,786,343.04		1,151,786,343.04	835,442,271.53		835,442,271.53
开发产品	88,910,810.81		88,910,810.81	44,912,878.26		44,912,878.26
合计	18,898,151,449.00	32,154,155.12	18,865,997,293.88	11,889,669,283.36	32,154,155.12	11,857,515,128.24

2、各项存货跌价准备的增减变动情况

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
南京常锦项目车库及储藏室	32,154,155.12				32,154,155.12
合计	32,154,155.12				32,154,155.12

3、存货跌价准备计提依据与转回情况

公司子公司南京常锦房地产开发有限公司 2009 年对未办理竣工验收未销售的车库及储藏室成本高于可变现净值的部分计提存货跌价准备，本报告期未发生变动。

4、公司各项目开发成本明细列示如下：

项目名称	项目在建 项目开工 时间	预计竣工 时间	预计总投资	年末账面余额	年初账面余额
盐城中南世纪城		2014年5月	2,959,598,700.00	1,502,725,435.84	374,265,413.69
中南西海岸1.1期		2012年8月	650,000,000.00	407,209,192.61	11,323,098.58
儋州城市项目				710,644.36	430,400.00
海门中南世纪城及南部新城项目(1期)	2010年12月	2013年11月		2,135,703,123.04	1,260,020,045.13
常熟中南世纪城		2012年12月	2,557,714,160.00	1,736,704,481.00	1,462,252,474.79
军山半岛项目				670,088,337.31	634,084,444.44
南通 CBD				3,043,537,736.98	3,411,993,596.31
南京常锦项目				157,767,715.70	40,850,286.38
镇江世纪城				922,442,484.80	908,027,871.35
中南森海湾项目				305,911,538.32	255,110,634.34
青岛海湾新城				268,560,684.23	85,963,590.81
吴江中南世纪城			3,500,000,000.00	1,080,791,784.40	596,714,687.03
淮安中南世纪城(1期)		2014年5月	1,234,740,000.00	361,719,107.89	
中南世纪花城		2013年12月	1,997,396,733.50	936,514,909.73	895,126,839.42
营口中南世纪城(1期)	2011年5月		391,910,000.00	141,753,500.02	

中南新锦城	2011 年 7 月	2020 年 7 月	3,000,000,000.00	1,783,672,527.47	
青岛中南世纪城(1期)	2011 年 6 月	2013 年 6 月	1,500,000,000.00	914,584,952.98	324,778,827.99
寿光中南世纪城			1,562,000,000.00	515,629,549.29	379,643,985.43
乐东项目				4,909,090.43	2,076,160.32
其他项目				32,700,624.92	40,308,566.89
合计			20,019,651,703.50	16,923,637,421.31	10,682,970,922.90

5、公司各项目开发产品明细列示如下:

项目名称	各项目完工的区块竣工时间	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
海门中南世纪城及南部新城项目			1,201,720,237.47	1,201,720,237.47	
常熟中南世纪城			348,972,308.41	348,972,308.41	
军山半岛项目	2011 年 11 月		140,049,224.72	96,979,939.16	43,069,285.56
南通 CBD			583,632,553.39	583,632,553.39	
镇江世纪城			241,218,007.97	241,218,007.97	
中南森海湾项目	2011 年 11 月		97,218,765.09	85,803,531.42	11,415,233.67
青岛海湾新城	2011 年 12 月	44,912,878.26	187,850,988.29	198,337,574.97	34,426,291.58
中南世纪花城			615,987,724.90	615,987,724.90	
寿光中南世纪城			169,429,956.05	169,429,956.05	
合计		44,912,878.26	3,586,079,766.29	3,542,081,833.74	88,910,810.81

注：上述开发成本的竣工时间是本期项目完工的楼盘交付业主的时间，并不是项目全部竣工的时间。

6、公司年末存货金额增加的主要原因是公司新增项目增加导致。

(八) 持有至到期投资

项目	年末账面余额	年初账面余额
其他投资(委托贷款)		90,000,000.00
合计		90,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备		
净额		90,000,000.00

注：持有至到期投资为南通建筑工程总承包有限公司的对外委托贷款，期末已经收回。

（九）长期股权投资

1、长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额（减少以“-”号填列）	年末账面余额
海门中南岩土工程有限公司	权益法	300,000.00	300,000.00		300,000.00
青岛中南物业管理有限公司	权益法	2,400,000.00		2,165,551.79	2,165,551.79
合计		2,700,000.00	300,000.00	2,165,551.79	2,465,551.79
被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
海门中南岩土工程有限公司			300,000.00		
青岛中南物业管理有限公司	48	48			
合计			300,000.00		

注：海门市岩土工程公司在 2008 年已经停业，本公司在 2008 年度对该笔投资全额提取的长期股权投资减值准备。

2、对合营企业投资和对联营企业投资

本公司主要合营企业联营企业相关信息列示如下：

被投资单位名称	本企业持股比例（%）	本企业在被投资单位表决权比例（%）	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
合营企业							
海门岩土工程有限公司							
青岛中南物业管理有限公司	48.00	48.00	8,116,442.85	3,604,876.62	4,511,566.23	6,271,738.80	-488,433.77

注：海门市岩土工程公司在 2008 年已经停业，本公司在 2008 年度对该笔投资全额提取的长期股权投资减值准备。

（十）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产本年增减变动如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、投资性房地产原价合计	55,970,831.58	-	28,781,827.90	27,189,003.68
房屋、建筑物	55,970,831.58	-	28,781,827.90	27,189,003.68
二、投资性房地产累计折旧（摊销）合计	11,558,917.56	1,532,689.80	6,313,652.54	6,777,954.82
房屋、建筑物	11,558,917.56	1,532,689.80	6,313,652.54	6,777,954.82
三、投资性房地产账面净值合计	44,411,914.02	-	-	20,411,048.86
房屋、建筑物	44,411,914.02	-	-	20,411,048.86
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	44,411,914.02	-	-	20,411,048.86
房屋、建筑物	44,411,914.02	-	-	20,411,048.86

本年计提的折旧和摊销额为 1,532,689.80 元。

投资性房地产本年没有减值情况，投资性房地产减值准备计提额为 0.00 元。

2、未办妥产权证书的情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司不存在未办妥产权证书的情况

3、投资性房地产本期减少情况说明

投资性房地产本期减少的原因是对外出售。

（十一） 固定资产

1、固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	年初账面余额	本年增加额		本年减少额	年末账面余额
一、固定资产原价合计	1,095,133,854.27	1,237,195,213.23		14,443,635.61	2,317,885,431.89
房屋建筑物	867,224,707.27	1,114,620,361.56		8,272,105.13	1,973,572,963.70
机器设备	169,687,146.23	72,143,812.40		4,527,542.94	237,303,415.69
运输工具	40,922,419.50	25,532,037.46		690,510.25	65,763,946.71
电子设备	12,597,971.05	17,321,233.17		413,495.00	29,505,709.22
办公设备	-	4,940,650.19		228,878.30	4,711,771.89
其他	4,701,610.22	2,637,118.45		311,103.99	7,027,624.68
	—	本年新增	本年计提	—	—
二、累计折旧合计	214,533,100.60	85,507,150.14	85,507,150.14	2,547,743.98	297,492,506.76
房屋建筑物	120,711,626.52	46,100,867.32	46,100,867.32	859,985.61	165,952,508.23
机器设备	77,746,372.92	22,979,328.12	22,979,328.12	968,431.33	99,757,269.71
运输工具	10,203,428.98	9,908,358.14	9,908,358.14	447,876.28	19,663,910.84
电子设备	5,296,362.80	5,051,556.17	5,051,556.17	114,913.85	10,233,005.12
办公设备	-	839,615.04	839,615.04	112,208.00	727,407.04

项目	年初账面余额	本年增加额		本年减少额	年末账面余额
其他	575,309.38	627,425.35	627,425.35	44,328.91	1,158,405.82
三、固定资产净值合计	880,600,753.67	—		—	2,020,392,925.13
房屋建筑物	746,513,080.75	—		—	1,807,620,455.47
机器设备	91,940,773.31	—		—	137,546,145.98
运输工具	30,718,990.52	—		—	46,100,035.87
电子设备	7,301,608.25	—		—	19,272,704.10
办公设备	-	—		—	3,984,364.85
其他	4,126,300.84	—		—	5,869,218.86
四、固定资产减值准备累计金额合计	-	—		—	
房屋建筑物	-	—		—	
机器设备	-	—		—	
运输工具	-	—		—	
电子设备	-	—		—	
办公设备	-	—		—	
其他	-	—		—	
五、固定资产账面价值合计	880,600,753.67	—		—	2,020,392,925.13
房屋建筑物	746,513,080.75	—		—	1,807,620,455.47
机器设备	91,940,773.31	—		—	137,546,145.98
运输工具	30,718,990.52	—		—	46,100,035.87
电子设备	7,301,608.25	—		—	19,272,704.10
办公设备	-	—		—	3,984,364.85
其他	4,126,300.84	—		—	5,869,218.86

本年计提的折旧额为 85,507,150.14 元。

本年开发成本转入固定资产的原价为 1,048,528,423.38 元，为房屋建筑物，主要是位于江苏省南通市崇川区金石国际大酒店自营部分和中南城购物中心。上述资产已经于 2011 年度投入使用。

2、暂时闲置固定资产

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司无暂时闲置的固定资产。

3、通过融资租赁租入的固定资产情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司无通过融资租赁租入的固定资产。

4、通过经营租赁租出的固定资产情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司无通过经营租赁租出的固定资产。

5、年末持有待售的固定资产情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司无持有待售的固定资产。

6、未办妥产权证书的情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司无未办妥产权证书的固定资产。

(十二) 在建工程

在建工程分项列示如下：

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	减值准备	账面净额	金额	减值准备	账面净额
1. 山东锦城钢结构有限公司新建四车间	7,387,854.05		7,359,045.70			
2. 山东锦城钢结构有限公司接待楼	219,853.64		219,319.64			
3. 山东锦城钢结构有限公司海门分厂	6,573,940.95		6,573,940.95			
4. 南通市康民全预制构件有限公司厂房	4,952,461.51		4,952,461.51	4,157,808.31		4,157,808.31
5. 中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	20,861,233.34		20,861,233.34			
6. 文昌堡森公司海鲜城项目	27,915,608.88		27,915,608.88	22,005,611.87		22,005,611.87
7. 股份公司公平台系统架构升级及浏览器兼容开发项目	170,000.00		170,000.00			
8. 盐城混凝土搅拌站	856,947.80		856,947.80	563,072.00		563,072.00
合计	68,937,900.17		68,908,557.82	26,726,492.18		26,726,492.18

注：公司本期在建工程增加的主要原因是子公司总承包公司收购的山东锦城钢结构有限公司进行技术改造和总承包公司新成立的中南建设（沈阳）建筑产业有限公司新建的生产车间。

(十三) 无形资产与开发支出

1、无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	5,595,803.71	29,280,984.98	70,704.41	34,806,084.28
1、软件	1,082,020.00	3,485,823.50	70,704.41	4,497,139.09
2、土地使用权	4,386,713.71	25,795,161.48	-	30,181,875.19
3、专利权	127,070.00	-	-	127,070.00
二、无形资产累计摊销额合计	678,500.37	2,861,460.55	-	3,539,960.92
1、软件	327,567.47	910,641.53	-	1,238,209.00

2、土地使用权	342,461.57	1,938,111.98	-	2,280,573.55
3、专利权	8,471.33	12,707.04	-	21,178.37
三、无形资产账面净值合计	4,917,303.34	---	---	31,266,123.36
1、软件	754,452.53	---	---	3,258,930.09
2、土地使用权	4,044,252.14	---	---	27,901,301.64
3、专利权	118,598.67	---	---	105,891.63
四、无形资产减值准备累计金额合计				
1、软件				
2、土地使用权				
3、专利权				
五、无形资产账面价值合计	4,917,303.34	---	---	31,266,123.36
1、软件	754,452.53	---	---	3,258,930.09
2、土地使用权	4,044,252.14	---	---	27,901,301.64
3、专利权	118,598.67	---	---	105,891.63

2、无形资产本年摊销额为 2,861,460.55 元。

(十四) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额	年末减值准备
1、海门市建筑设计院有限公司【溢价收购】	4,188,653.58			4,188,653.58	
2、南通常乐建筑劳务有限公司【收购少数股东股权】	1,499,300.89			1,499,300.89	1,499,300.89
合计	5,687,954.47		-	5,687,954.47	1,499,300.89

注：商誉减值测试方法：将所有资产认定为包含商誉的资产组组合，比较资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额，资产组组合的可收回金额低于其账面价值，计提减值准备。对南通常乐建筑劳务有限公司预计未来现金流量的现值低于账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)的部分 2010 年度已经计提减值准备；海门市建筑设计院有限公司经测试，无减值迹象。

(十五) 长期待摊费用

项目	年初账面余额	本年增加额	本年摊销额	本年其他减少额	年末账面余额
营业税	304,949,115.80	410,940,644.62		232,628,948.87	483,260,811.55
城市维护建设税	20,640,160.63	27,565,871.21		15,044,935.96	33,161,095.88
土地使用税	-	60,264.04		-	60,264.04
教育费附加	10,628,780.69	12,051,613.33		6,978,868.46	15,701,525.56
地方教育费附加	1,342,118.40	9,164,471.71		3,247,970.53	7,258,619.58
综合基金	3,949,920.43	4,011,735.56		3,641,418.76	4,320,237.23

土地增值税	119,524,943.05	176,661,880.13		104,167,417.32	192,019,405.86
印花税	-	111,348.57		-	111,348.57
其他税费	6,213,268.03	1,193,235.31		1,265,739.94	6,140,763.40
房租		10,491.25	10,491.25		-
合计	467,248,307.03	641,771,555.73	10,491.25	366,975,299.84	742,034,071.67

注：本期公司房屋销售业务预收售房款预提各项流转税金在长期待摊费用中核算，待房屋销售收入确认后转入营业税金及附加。

（十六） 递延所得税资产

1、已确认的递延所得税资产

递延所得税资产明细列示如下：

项目	年末账面余额		年初账面余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	365,735,994.43	91,433,998.65	369,036,024.00	90,964,031.25
可抵扣亏损	130,731,125.91	32,682,781.49	16,989,943.92	67,105,938.44
预缴所得税	369,386,491.10	92,346,622.80	268,423,753.76	4,247,485.98
广告费、宣传费	28,253,092.68	7,063,273.17	-	-
其他	14,290,981.00	3,572,745.25	5,117,265.32	1,279,316.33
合计	908,397,685.12	227,099,421.36	659,566,987.00	163,596,772.00

公司本报告期递延所得税资产增加的主要原因是预收售房款增加导致预提企业所得税增加。

2、未确认递延所得税资产

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司无未确认递延所得税资产。

（十七） 资产减值准备

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	335,082,567.99	-2,461,939.91		838,089.66	331,782,538.42
存货跌价准备	32,154,155.12				32,154,155.12
长期股权投资减值准备	300,000.00				300,000.00
商誉减值准备	1,499,300.89				1,499,300.89
合计	369,036,024.00	-2,461,939.91		838,089.66	365,735,994.43

（十八） 其他非流动资产

项目	年末账面余额	年初账面余额
----	--------	--------

施工临时设施	16,029,726.37	7,893,623.94
合计	16,029,726.37	7,893,623.94

(十九) 所有权受到限制的资产

1、所有权受到限制的资产明细如下:

所有权受到限制的资产类别	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额	资产所有权受限制的原因
用于担保的资产					
银行各项保证金	448,380,296.62	184,226,157.61	2,530,407.65	630,076,046.58	保证金受限制

2、其他原因造成所有权受到限制的资产

用于抵押的资产的明细情况请参见本附注、抵押担保事项中具体披露内容，包含用于抵押、担保的存货和固定资产情况。

(二十) 短期借款

1、短期借款明细项目列示如下:

借款类别	年末账面余额	年初账面余额	备注
质押借款	-	150,000,000.00	
抵押借款	2,197,700,000.00	1,319,000,000.00	
保证借款	753,000,000.00	803,000,000.00	
信用借款	1,098,160,000.00		
保理借款	482,000,000.00		
合计	4,530,860,000.00	2,272,000,000.00	

2、截至 2011 年 12 月 31 日止，公司短期借款均处于正常状况，无逾期情况。

(二十一) 应付票据

种类	年末账面余额	年初账面余额	备注
银行承兑汇票	714,450,000.00	227,300,000.00	
合计	714,450,000.00	227,300,000.00	

(二十二) 应付账款

1、截至 2011 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的大额应付账款的明细如下:

供应商	金额	性质或内容	未偿还的原因
南通市金磊建设工程有限责任公司	75,554,181.63	工程款	未结算
盐城市成中建筑劳务有限公司	49,592,303.60	工程款	未结算

海门大生建设工程有限公司(郑健)	49,541,190.33	工程款	未结算
海门市设备安装工程有限公司	42,694,962.53	工程款	未结算
上海住宅建筑机施[桩基围]	24,759,667.91	工程款	未结算
上海宝冶建设有限公司	23,704,710.00	工程款	未结算
南通华荣建设工程有限公司	22,355,693.57	工程款	未结算
合计	288,202,709.57		

2、本报告期无应付账款中应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(二十三) 预收款项

1、截至 2011 年 12 月 31 日止, 账龄超过一年的大额预收款项的明细如下:

业主购房款	金额	性质或内容	未结转的原因
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	2,239,367,405.33	预收房款	尚未交房
南通中南世纪花城投资有限公司	1,089,219,985.84	预收房款	尚未交房
海门中南世纪城开发有限公司	906,660,953.68	预收房款	尚未交房
南通中南新世界中心开发有限公司	769,216,226.45	预收房款	尚未交房
文昌中南房地产开发有限公司	456,099,530.76	预收房款	尚未交房
合计	5,460,564,102.06		

上述账龄超过一年的预收款项大部分将在 2012 年度结转营业收入。

2、本报告期预收款项无中预收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(二十四) 应付职工薪酬

应付职工薪酬明细如下:

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	491,022,201.44	1,413,024,144.16	1,238,163,882.94	665,882,462.66
二、职工福利费	863,149.02	40,388,869.71	41,252,018.73	-
三、社会保险费	1,923,804.51	45,993,462.50	44,212,823.17	3,704,443.84
其中: 1. 基本医疗保险费	783,889.92	7,644,984.71	8,239,403.20	189,471.43
2. 补充医疗保险费				
3. 基本养老保险费	1,065,377.84	31,958,609.13	29,580,521.21	3,443,465.76
4. 年金缴费(补充养老保险)				
5. 失业保险费	111,922.50	2,049,384.49	2,125,856.03	35,450.96
6. 工伤保险费	-63,502.28	3,637,932.12	3,555,199.49	19,230.35
7. 生育保险费	26,116.53	702,552.05	711,843.24	16,825.34

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
四、住房公积金	91,676.00	19,039,465.99	16,001,240.83	3,129,901.16
五、工会经费和职工教育经费	43,716,025.11	-1,142,302.24	1,156,815.50	41,416,907.37
六、非货币性福利				
七、辞退福利及内退补偿		1,400.00	1,400.00	
其中：1. 因解除劳动关系给予的补偿		1,400.00	1,400.00	
2. 预计内退人员支出				
八、其他		1027,628.04	641,414.61	386,213.43
其中：以现金结算的股份支付				
合计	537,616,856.08	1,518,332,668.16	1,341,429,595.78	714,519,928.46

注：公司建筑施工业务人员部分工资集中在春节期间统一发放。

(二十五) 应交税费

项目	年末账面余额	年初账面余额
增值税	6,604,594.54	-349,584.29
营业税	376,679,737.70	318,312,227.61
企业所得税	951,616,670.25	654,770,641.38
城市维护建设税	34,046,779.29	27,658,993.89
房产税	198,338.50	162,916.42
土地使用税	2,851,209.91	3,652,272.74
个人所得税	16,576,629.67	8,575,087.03
教育费附加	15,464,690.18	12,774,658.00
地方教育费附加	4,075,140.53	285,038.60
综合基金	63,936,812.60	45,214,011.29
残疾人就业保障金	-197,958.08	-
土地增值税	29,687,188.10	27,946,127.67
印花税	2,462,270.87	2,138,291.90
契税	4,468,263.66	4,468,263.66
其他税费	-1,183,273.41	2,403,153.71
合计	1,507,287,094.31	1,108,012,099.61

公司应交税费期末增加主要是由于本报告期预收售房款、建筑施工业务收入增加导致。

(二十六) 应付利息

项目	年末账面余额	年初账面余额
分期付息到期还本的长期借款利息	64,271,301.81	

短期借款应付利息	46,441,666.67	36,316,666.67
合计	110,712,968.48	36,316,666.67

(二十七) 其他应付款

1、本报告期其他应付款中应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

截止 2011 年 12 月 31 日, 本公司应付公司股东中南房地产业有限公司 20,964,779.07 元。

2、金额较大的其他应付款明细列示如下:

项目	年末账面余额	性质或内容
青岛李东城市建设投资有限责任公司	489,995,000.00	单位往来
代收代付业主款	89,432,548.20	单位往来
上海翊储贸易有限公司	80,000,000.00	单位往来
寿光市教育局财务结算中心	37,303,972.38	单位往来
2010 年职工钢管租赁费	37,092,419.44	单位往来
总承包建筑项目暂估款 (汇总)	37,036,213.43	单位往来
天津一丁钢材销售有限公司	28,371,300.00	单位往来
华宝信托有限责任公司	28,200,000.00	单位往来

3、账龄超过一年的大额其他应付款的明细如下:

项目	年末账面余额	性质或内容	未偿还的原因
寿光市教育局财务结算中心	37,303,972.38	往来款	未到结算期
2010 年职工钢管租赁费	37,092,419.44	单位往来	未到结算期
华宝信托有限责任公司	28,200,000.00	单位往来	未到结算期
青岛易辰房地产代理有限公司	20,320,721.98	单位往来	未到结算期

(二十八) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细如下:

项目	年末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	622,000,000.00	970,000,000.00
合计	622,000,000.00	970,000,000.00

2、一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款明细如下:

项目	年末账面余额	年初账面余额
质押借款		670,000,000.00
抵押借款	622,000,000.00	300,000,000.00

合计	622,000,000.00	970,000,000.00
----	----------------	----------------

公司一年内到期的长期借款中没有逾期借款情况。

3、一年内到期的长期借款前五名列示如下：

贷款单位	起始日	终止日	币种	年利率	年末账面余额		年初账面余额	
					外币 金额	人民币金额	外币 金额	人民币金额
华夏银行南通分行	2010年10月8日	2012年3月25日	人民币	7.32%		70,000,000.00		70,000,000.00
华夏银行南通分行	2010年9月27日	2012年3月25日	人民币	7.32%		58,000,000.00		70,000,000.00
华夏银行南通分行	2010年10月28日	2012年3月25日	人民币	7.32%		50,000,000.00		50,000,000.00
中国建设银行常熟支行	2010年6月28日	2012年6月28日	人民币	5.40%		44,000,000.00		150,000,000.00
华夏银行南通分行	2010年11月5日	2012年3月25日	人民币	7.32%		30,000,000.00		30,000,000.00

(二十九) 长期借款

1、长期借款明细列示如下：

借款类别	年末账面余额	年初账面余额
质押借款	200,000,000.00	-
抵押借款	4,050,000,000.00	2,487,000,000.00
保证借款	-	600,000,000.00
合计	4,250,000,000.00	3,087,000,000.00

2、长期借款金额前五名列示如下：

贷款单位	起始日	终止日	币种	年利率	年末账面余额		年初账面余额	
					外币 金额	人民币金额	外币 金额	人民币金额
新时代信托股份有限公司	2010年4月	2013年1月	人民币	10.00%		600,000,000.00		600,000,000.00
华宝信托有限责任公司	2010年7月	2013年1月	人民币	13.20%		600,000,000.00		600,000,000.00
兴业银行股份有限公司南通分行	2010年1月	2013年1月	人民币	6.90%		360,000,000.00		380,000,000.00
建信信托有限责任公司	2011年6月	2013年6月	人民币	12.50%		300,000,000.00		
华宝信托有限责任公司	2011年6月	2013年6月	人民币	8.184%		340,000,000.00		
中国银行常熟支行营业部	2011年3月	2013年12月	人民币	7.04%		200,000,000.00		

(三十) 股本

(1) 本年股本变动情况如下：

股份类别	年初账面余额		本期增减					年末账面余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一、有限售条件股份	-							-	
1. 国家持股	-							-	
2. 国有法人持股	-							-	
3. 其他内资持股	852,044,226.00	72.96						852,044,226.00	72.96
其中：境内非国有法人持股	846,745,267.50	72.51						846,745,267.50	72.51
境内自然人持股	5,298,958.50	0.45						5,298,958.50	0.45
4. 境外持股	-	-						-	-
其中：境外法人持股	-	-						-	-
境外自然人持股	-	-						-	-
有限售条件股份合计	852,044,226.00	72.96						852,044,226.00	72.96
二、无限售条件股份	-	-						-	-
1 人民币普通股	315,795,000.00	27.04						315,795,000.00	27.04
2. 境内上市的外资股	-	-						-	-
3. 境外上市的外资股	-	-						-	-
4. 其他	-	-						-	-
无限售条件股份合计	315,795,000.00	27.04						315,795,000.00	27.04
股份总数	1,167,839,226.00	100.00						1,167,839,226.00	100.00

(三十一) 资本公积

本年资本公积变动情况如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
股本溢价	612,090,774.00			612,090,774.00
其他资本公积	6,485,634.54			6,485,634.54
合计	618,576,408.54			618,576,408.54

(三十二) 盈余公积

本年盈余公积变动情况如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
法定盈余公积	196,795,165.40			196,795,165.40

合计	196,795,165.40		196,795,165.40
----	----------------	--	----------------

(三十三) 未分配利润

未分配利润增减变动情况如下:

项目	本年数	上年数
上年年末未分配利润	2,632,227,023.35	1,891,075,161.52
加: 年初未分配利润调整数(调减“-”)		
本年年初未分配利润	2,632,227,023.35	1,891,075,161.52
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	932,283,286.37	741,151,861.83
其他调整因素	2,698,884.60	
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
普通股股利	116,783,916.29	
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	3,450,425,278.03	2,632,227,023.35

注: 其他调整因素是本公司子公司南通建筑工程总承包有限公司收购海门建筑设计院少数股东股权时, 少数股东放弃的权益。

本期普通股股利是发放 2010 年度给股东的现金股利。

(三十四) 少数股东权益和少数股东损益

所在公司	少数股东名称	少数股东损益	少数股东权益	少数股东持股比例(%)
1、盐城中南世纪城房地产投资有限公司	新时代信托股份有限公司	-12,205,004.91	130,754,995.09	36.38
2、儋州中南房地产开发有限公司	上海元盈投资管理有限公司	-1,362,866.91	18,637,133.09	10.00
3、儋州中南城市开发有限公司	儋州滨海新区建设投资有限公司	-223.91	2,996,309.48	3.00
4、苏州中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省国际信托投资有限公司	-9,703,045.33	490,296,954.67	49.00
5、海门中南投资有限公司	海门市城市建设指挥部	38,474,755.48	44,436,333.82	20.00
6、南通华城中南房地产开发有限公司	华宝信托有限责任公司	6,335,845.54	66,335,845.54	37.50
7、海门中南国际置业顾问有限公司	自然人	36,296,220.20	41,741,582.14	49.00
8、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	中铁信托有限责任公司	-12,336,670.38	484,525,463.78	49.00
9、山东锦城钢结构有限责任公司	淄博金城实业股份有限公司、12名自然人	12,935,437.46	30,279,668.45	40.00

10、南通市中南建工设备安装有限公司	自然人	3,299,573.77	146,493,310.53	8.85
11、江苏中南盛云科技有限公司	盛云科技有限公司、5名自然人	-721,842.09	987,319.87	35.00
12、海门市中南桩基检测有限公司	自然人	8,579.72	74,090.28	5
合计		61,020,758.64	1,457,559,006.74	

(三十五) 营业收入、营业成本

1、营业收入、营业成本明细如下：

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	12,302,839,567.97	9,137,512,544.84
其中：主营业务收入	12,260,515,550.38	9,120,661,962.22
其他业务收入	42,324,017.59	16,850,582.62
营业成本	9,017,527,595.90	6,939,845,418.57
其中：主营业务成本	8,997,603,262.44	6,927,475,617.13
其他业务成本	19,924,333.46	12,369,801.44

2、主营业务按行业类别列示如下：

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售收入	5,183,392,893.96	3,224,909,140.86	3,558,279,603.36	2,332,493,603.50
建筑施工收入	7,056,124,858.60	5,774,789,938.00	5,553,120,255.74	4,586,364,571.07
物业收入及其他	20,997,797.82	17,828,517.04	9,262,103.12	8,617,442.56
合计	12,260,515,550.38	9,017,527,595.90	9,120,661,962.22	6,927,475,617.13

3、主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏省	11,832,563,319.83	8,728,069,665.01	7,857,876,948.55	6,144,272,302.58
其他省份	427,952,230.55	289,457,930.89	1,262,785,013.67	783,203,314.55
合计	12,260,515,550.38	9,017,527,595.90	9,120,661,962.22	6,927,475,617.13

4、公司前五名客户营业收入情况

客户名称	本年发生额	占公司全部营业收入的比例
第一名	317,302,702.92	2.58%
第二名	287,178,446.83	2.33%

第三名	253,295,081.66	2.06%
第四名	235,008,397.49	1.91%
第五名	217,297,727.74	1.77%
合计	1,310,082,356.64	10.65%

(三十六) 营业税金及附加

税种	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	506,531,740.91	380,544,857.88	详见附注三(1)1
城市维护建设税	34,663,444.20	25,491,945.02	
教育费附加	15,590,597.88	11,696,858.90	
地方教育费附加	8,301,875.84	2,738,565.18	
土地增值税	104,169,430.90	47,714,498.61	
综合基金	20,711,560.48	15,180,897.68	
江堤河道基金及工程费	2,933,071.67	583,866.12	
其他	605,069.35	1,110,775.87	
合计	693,506,791.23	485,062,265.26	

(三十七) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资及附加费	12,952,781.82	2,559,041.16
业务招待费	521,365.00	156,600.58
办公费	3,255,891.75	294,871.33
差旅费	667,977.39	70,869.90
广告费	79,838,674.03	47,830,386.86
水费	4,185,586.00	533,001.04
电费	5,174,043.96	1,646,497.67
折旧费	592,123.66	328,761.39
低值易耗品摊销	2,227,957.67	73,567.20
售前维修	3,947,996.85	171.00
销售宣传费	38,165,998.38	33,826,132.20
总产权登记费	3,666,485.49	441,704.51
运输费用	103,600.00	25,733.00
其他	39,715,203.43	3,791,589.75
合计	195,015,685.43	91,578,927.59

注 1: 公司销售费用上升的主要原因是售楼盘增加、促销增加的广告费、宣传费等。

注 2: 本年其他项目包括: 销售折扣金额 17,888,938.69 元, 其中主要为销售代理佣金。

(三十八) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
办公费	52,448,252.43	26,899,790.88
保险费	967,927.73	-
财产险	1,577,604.35	411,645.16
差旅费	47,136,897.99	19,157,759.41
场地租金	5,156,237.16	6,360,345.55
低值易耗品摊销	2,552,488.38	1,450,011.81
董事会费	-	17,271.70
福利费	2,434,141.08	-
工会经费	38,400.00	-
工商年检费	207,289.00	172,760.00
工资	282,198,505.24	161,394,823.39
广告设计费	3,741,913.20	1,388,961.55
会务费	4,888,116.64	2,050,985.36
教育经费	227,470.00	-
科技活动经费	7,418,473.00	1,840,541.18
劳保费用	1,713,299.91	1,287,666.37
评估咨询费	8,602,242.00	9,964,809.38
汽车费用	17,405,575.54	10,177,270.21
人事代理费	1,018,818.17	1,155,758.00
上缴管理费	1,820,300.00	14,591,704.87
审计费	5,870,461.00	1,637,739.58
水电费	8,519,504.99	5,441,922.91
税金	27,177,787.33	22,547,938.78
税务代理费	253,660.00	500.00
诉讼费	3,945,376.70	1,797,320.11
招投标费	1,639,140.54	1,589,347.00
外雇车辆运费	1,184,492.86	657,879.34
维修费用	632,194.97	149,614.08
无形资产摊销	2,670,395.05	311,786.82
业务招待费	65,600,292.38	35,226,184.96
折旧	58,403,585.85	36,117,544.36
专项费用	10,668,327.19	7,190,350.78
研究与开发费	-	42,892.95
其他	66,931,380.48	26,495,305.37
合计	695,050,551.16	397,528,431.86

注：公司管理费用增长的主要原因是公司规模扩张，工资、办公费、差旅费等增加。

(三十九) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	236,856,907.67	102,022,819.52
减：利息收入	17,215,377.87	16,941,357.42
加：结算手续费	4,379,084.19	12,194,486.58
加：金融机构服务费	71,179,209.95	-
加：汇兑损失	381,066.61	3,474,554.12
加：其他	8,304,972.59	-
合计	303,885,863.14	100,750,502.80

注：金融机构服务费主要是借款服务费、顾问费、评审费和咨询费等。

(四十) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	-2,461,939.91	102,504,960.39

公司本期计提坏账准备较上年降低的主要原因是其他应收款规模下降，2011 年初收款工程项目收款情况良好。

(四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-729,762.46	95,125.21
合计	-729,762.46	95,125.21

(四十二) 投资收益

1、投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-234,448.21	-
处置长期股权投资产生的投资收益	600,000.00	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	2,856,700.38	4,719,589.58
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,640.00	-
合计	3,224,892.17	4,719,589.58

2、按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
---------	-------	-------	--------------

青岛中南物业管理有限公司	-234,448.21		当期亏损形成
合计	-234,448.21		

(四十三) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	11,437,419.44	740,063.90	11,437,419.44
其中：固定资产处置利得	11,436,756.84	740,063.90	11,436,756.84
接受捐赠	1,991,732.99		1,991,732.99
政府补助	31,339,096.00	500,000.00	31,339,096.00
索赔收入等其他	18,716,551.17	12,419,720.86	18,716,551.17
合计	63,484,799.60	13,659,784.76	63,484,799.60

政府补助明细列示如下：

项目	本年发生额	上年发生额	备注
财政纳税奖励	31,339,096.00	500,000.00	
合计	31,339,096.00	500,000.00	

(四十四) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	55,533.49	508,162.03	55,533.49
其中：固定资产处置损失	55,533.49	508,162.03	55,533.49
对外捐赠	54,002,130.00	17,378,650.00	54,002,130.00
罚款、违约金、赔偿金支出	6,357,913.91	3,718,589.05	6,357,913.91
合计	60,415,577.40	21,605,401.08	60,415,577.40

(四十五) 所得税费用**(1) 所得税费用（收益）的组成**

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	451,001,706.73	280,808,920.47
递延所得税调整	-38,261,965.00	-37,577,479.28
其他	-164,413.81	
合计	412,575,327.92	243,231,441.19

(2) 所得税费用（收益）与会计利润的关系

项目	本年发生额	上年发生额
会计利润总额	1,405,879,372.93	1,017,111,136.84
按适用税率计算的所得税费用	451,001,706.73	280,808,920.47

未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-38,261,965.00	-37,577,479.28
其他	-164,413.81	
所得税费用	412,575,327.92	243,231,441.19

(四十六) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

1. 计算结果

报告期利润	本年数		上年数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	0.80	0.80	0.63	0.63
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.80	0.80	0.64	0.64

2. 每股收益的计算过程

项目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	932,283,286.37	741,151,861.83
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	-8,461,357.99	-2,419,520.06
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	940,744,644.36	743,571,381.89
年初股份总数	4	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		

项目	序号	本年数	上年数
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数 (II)	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数 (I)	13	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
基本每股收益 (I)	$14=1 \div 13$	0.80	0.63
基本每股收益 (II)	$15=3 \div 12$	0.80	0.64
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17	25%	25%
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益 (I)	$20=[1+(16-18) \times (100\%-17)] \div (13+19)$	0.80	0.63
稀释每股收益 (II)	$21=[3+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.80	0.64

(1) 基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div MD - Sj \times Mj \div MD - Sk$$

其中：**P0** 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；**S** 为发行在外的普通股加权平均数；**S0** 为期初股份总数；**S1** 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；**Si** 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；**Sj** 为报告期因回购等减少股份数；**Sk** 为报告期缩股数；**MD** 报告期月份数；**Mi** 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；**Mj** 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div MD - Sj \times Mj \div MD - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中, P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时, 考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响, 按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益, 直至稀释每股收益达到最小值。

(四十七) 其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小 计		
4. 外币财务报表折算差额		
减: 处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计		
5. 其他		
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
合 计	0.00	0.00

(四十八) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
其他往来款	1,760,377,123.39	533,174,050.84
营业外收入	31,339,096.00	13,159,784.76
利息收入	17,215,377.87	16,941,357.42
补贴收入	31,339,096.00	500,000.00
其他	49,815,504.96	39,172,699.16
合计	1,890,086,198.22	602,947,892.18

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
其他往来款	122,160,389.04	1,414,929,152.53
管理费用支出	433,606,464.35	171,005,654.26
营业费用支出	157,195,604.10	65,367,713.64
营业外支出	60,415,577.40	21,097,239.05
银行手续费	4,379,084.19	12,194,486.58
其他	35,981,503.05	141,886,472.78
合计	813,738,622.13	1,826,480,718.84

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付的融资顾问费	122,191,152.22	89,210,000.00
合计	122,191,152.22	89,210,000.00

(四十九) 现金流量表补充资料

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	993,304,045.01	773,879,695.65
加: 资产减值准备	-2,461,939.91	102,504,960.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	85,507,150.14	51,742,804.57
无形资产摊销	2,861,460.55	286,930.51
长期待摊费用摊销	10,491.25	20,883,054.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-11,382,258.91	-231,901.81
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,818.22	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	729,762.46	95,125.21
财务费用(收益以“-”号填列)	320,720,174.40	102,022,819.52

补充资料	本年金额	上年金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,224,892.17	4,719,589.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-63,502,649.36	-37,577,479.28
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,008,482,165.64	-3,229,573,302.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-899,273,667.66	-2,932,863,250.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,874,220,469.73	2,837,952,534.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,710,971,201.89	-2,306,158,419.35
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	2,246,171,617.25	2,117,731,318.24
减: 现金的年初余额	2,117,731,318.24	1,816,764,524.82
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	128,493,929.69	300,966,793.42

2、本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	24,024,613.50	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	21,072,388.50	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	696,970.78	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,375,417.72	
4. 取得子公司的净资产	43,360,577.48	
流动资产	64,040,019.66	
非流动资产	46,893,409.33	
流动负债	67,572,851.51	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	6,600,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	6,600,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	8,970,602.19	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-237,0602.19	

项 目	本年金额	上年金额
4. 处置子公司的净资产	9,967,810.19	
流动资产	9,970,602.19	
非流动资产		
流动负债	2,792.00	
非流动负债		

3、现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
一、现金	2,246,171,617.25	2,117,731,318.24
其中：库存现金	4,095,281.42	4,408,745.38
可随时用于支付的银行存款	2,228,666,987.57	2,113,322,572.86
可随时用于支付的其他货币资金	13,409,348.26	
二、现金等价物	-	
其中：三个月内到期的债券投资	-	
三、年末现金及现金等价物余额	2,246,171,617.25	2,117,731,318.24
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	630,076,046.58	448,380,296.62

注：可随时用于支付的其他货币资金、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物情况请参见本附注五（一）货币资金项目说明。

（五十） 合并股东权益变动表项目注释

公司合并股东权益变动表项目未分配利润本年其他项目为本公司子公司南通建筑总承包有限公司收购子公司海门建筑设计院少数股东权益时，少数股东放弃股权的部分。少数股东权益本期其他项目为本公司子公司南通建筑总承包有限公司本期收购山东锦城钢结构有限公司 60%的股权，收购后山东锦城钢结构有限公司原股东 40%股权发生增值的部分。

（五十一） 分部报告

1、本公司确定报告分部考虑的因素、报告分部的产品和劳务的类型

本公司的报告分部都是提供不同产品和劳务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，各分部独立管理。

本公司有 3 个报告分部：房地产分部、建筑分部、物业分部。。

2、各报告分部利润、资产及负债信息列示如下：

项目	房地产分部	总承包建筑分部	物业分部
----	-------	---------	------

	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	5,225,716,911.55	3,581,723,860.61	8,444,605,121.69	6,660,749,998.96	20,997,797.82	9,374,924.32
其中：对外交易收入	5,085,131,427.36	3,558,696,020.86	7,196,710,342.79	5,569,441,599.66	20,997,797.82	9,374,924.32
分部间交易收入	140,585,484.19	23,027,839.75	1,247,894,778.90	1,091,308,399.30		
二、营业费用	847,018,292.07	2,897,662,534.81	483,227,522.24	6,221,934,177.17	4,291,769.61	9,505,073.15
三、营业利润（亏损）	985,797,853.51	684,061,325.80	423,561,608.66	438,815,821.79	-3,069,850.74	-130,148.83
四、资产总额	49,491,091,192.82	33,806,693,799.84	11,949,347,563.24	9,761,988,827.89	46,220,337.36	25,216,912.09
五、负债总额	37,328,116,660.60	24,212,535,836.24	9,918,041,423.60	8,088,538,192.32	32,319,068.26	15,571,508.24

(续表)

项目	抵消		合计	
	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	-1,388,480,263.09	-1,114,336,239.05	12,302,839,567.97	9,137,512,544.84
其中：对外交易收入			12,302,839,567.97	9,137,512,544.84
分部间交易收入	-1,388,480,263.09	-1,114,336,239.05		-
二、营业费用	-140,585,484.19	-1,114,336,239.05	1,193,952,099.73	8,014,765,546.08
三、营业利润（亏损）	-3,479,460.70	-	1,402,810,150.73	1,122,746,998.76
四、资产总额	-27,918,711,430.00	-19,457,988,688.63	33,567,947,663.42	24,135,910,851.19
五、负债总额	-20,601,724,573.75	-13,455,105,410.61	26,676,752,578.71	18,861,540,126.19

本公司各经营分部的会计政策与在“重要会计政策和会计估计”所描述的会计政策相同。

(3) 地区信息

地区	对外交易收入	非流动资产
江苏省	11,832,563,319.83	3,051,510,575.93
其他省份	427,952,230.55	81,014,846.36
合计	12,260,515,550.38	3,132,525,422.29

六、资产证券化业务的会计处理

本公司报告期不涉及资产证券化业务。

七、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	组织机构代码	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
中南房地产有限公司	有限责任公司	江东广场 2 幢 601 室	陈锦石	商品房开发、销售、物业管理等	163,227.63	76987740-X	72.51	72.51

注：公司最终母公司为中南控股集团有限公司，实际控制人为陈锦石。

2. 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注四、企业合并及合并财务报表之（一）。

3. 本公司的合营企业和联营企业情况

公司合营企业海门市岩土工程公司在 2008 年已经停业，本公司在 2008 年度对该笔投资全额提取的长期股权投资全额提取长期股权投资减值准备 30 万元。

合营企业及联营企业情况列示如下：

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
合营企业									
青岛中南物业管理有限公司	有限公司(自然人控股)	青岛	冷传善	物业管理	500 万	48	48	参股子公司	72783035-5

4. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同一控制关联方单位	60058473-2
南通中南亿高动力机械有限公司	同一控制关联方单位	72586214-3
北京城建地铁地基市政工程有限公司	同一控制关联方单位	10115173-X
北京城建中南市政工程有限公司	同一控制关联方单位	699586497
南通泓锦服饰有限公司	同一控制关联方单位	76585253-9
南通中南建工装饰装潢有限公司	同一控制关联方单位	72358686-5
青岛易辰房地产代理有限公司	同一控制关联方单位	78364728-6

南通中南体育会展中心建设发展有限公司	同一控制关联方单位	773218546
--------------------	-----------	-----------

(二) 关联方交易

1. 购买商品或接受劳务

关联方名称	交易内容	本年发生额		上年发生额		定价方式及决策程序
		金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	
青岛易辰房地产代理有限公司	代理销售房屋	9,162,893.70	4.70%	5,182,132.64	5.66%	市场价格
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	装饰装修	134,551,986.62	1.09%	334,590,700.81	4.82%	市场价格
北京城建中南市政工程集团有限公司	土地前期整理工程	91,962,468.12	0.74%	54,577,793.30	0.79%	市场价格
北京城建地铁地基市政工程有限公司	土地前期整理工程	100,140,402.91	0.81%	49,110,000.00	0.71%	市场价格
中南控股集团有限公司	房租	3,941,000.00	100%	3,920,240.00	100.00%	市场价格
	房产转让	29,992,022.20	80%			市场价格

注：本公司 2011 年 10 月将全资子公司南通建筑工程总承包有限公司所有的 10 套房产中代持人为“中南控股集团有限公司”的 8 套房产以市场评估价格转让与中南控股集团有限公司，交易价格共计 29,992,022.20 元，公司已经在 2011 年 8 月 5 日，编号为 2011-021 的公告中予以披露。

2. 关联租赁情况

本公司租赁公司实际控制人中南控股集团位于江苏省海门市常乐镇的办公场所，2011 年度的租金为 394.10 万元。

3. 关联担保情况

具体请参见本附注九、或有事项。

(三) 关联方往来款项余额

应收关联方款项

关联方名称	项目名称	年末账面余额	年初账面余额
-------	------	--------	--------

		账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
中南控股集团有限公司	应收账款			86,032.93	
中南控股集团有限公司	其他应付款	3,702,340.75		5,499,671.00	
中南房地产业有限公司	其他应付款	20,964,779.07		4,590,451.06	
北京城建地铁地基市政工程 有限公司	应付账款			14,531,505.50	
北京城建中南市政工程 有限公司	预付款项			49,110,000.00	
北京城建中南土木工程 集团有限公司	应付账款	48,208,703.61			
金丰环球装饰工程(天津) 有限公司	预付款项	242,640,960.19		90,936,733.52	
青岛易辰房地产代理有 限公司	其他应收款			7,515,207.87	
青岛易辰房地产代理有 限公司	应付账款			9,413,035.82	
青岛易辰房地产代理有 限公司	其他应付款	20,320,721.98			

八、 股份支付

本公司本期不涉及股份支付事项。

九、 或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

公司本期没有需要披露的未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

公司及纳入公司合并范围的企业截止2012年4月21日的涉及诉讼的事项统计如下:

项目	笔数	标的金额合计(万元)
公司及所属企业起诉外单位	12	1,439.98
外单位起诉公司及所属企业	31	1,542.29
合计	43	2,982.27

目前上述事项仍在审理过程中。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止2011年12月31日,本公司未对其他单位提供债务担保。

3. 公司借款涉及的抵押、担保、质押等事项

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司借款所涉及的抵押、担保、质押情况如下：（单位：万元）

抵押人	抵押物名称	住所	面积或数量	抵押财产价值（万元）	账面价值
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	1 号商业（在建工程）		5225.38 m ²	1,427.91	4,835.02
	1 号地下室（在建工程）		2240.26 m ²	733.55	
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	土地使用权	常熟市新世纪大道西	16845 m ²	11,421.00	7100.40
	土地使用权	常熟市新世纪大道西	15130 m ²	10,258.00	7315.57
	土地使用权	常熟市新世纪大道西	12787 m ²	8,669.00	6182.69
	土地使用权	常熟市新世纪大道西	33103 m ²	22,444.00	16005.76
儋州中南房地产开发有限公司	中南西海岸 1.1 期黄金海岸项目土地使用权及黄金海岸 1—11#共十一幢住宅楼（地上建筑物）	儋国用（2011）第 158 号	34972.8 m ²	6,979.69	6,100.00
海门中南世纪城开发有限公司	土地使用权	01-07-（069）-045 部分宗地	10000 m ²	2,909.00	1,602.00
	土地使用权	01-07-（069）-046 部分宗地	30682 m ²	11,146.30	4,915.00
	土地使用权	01-07-（069）-084 部分宗地	39454 m ²	14,333.00	6,320.00
南通新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（2009）第 011016 号	10696 m ²	17,559.78	3,724.44
南通中南世纪花城投资有限公司	土地使用权	苏通国用（2009）第 011030 号	22940 m ²	18,099.66	2,065.00
南通新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（2009）第 011035 号	10808.49 m ²	10,841.37	3,764.00
海门中南世纪城开发有限公司	土地使用权	海国用（2007）第 070047 号	15818.3 m ²	5,675.61	2,549.12
	土地使用权	海国用（2007）第 071146 号	29318 m ²	10,651.23	4,724.60
	土地使用权	海国用（2007）第 071147 号	30682 m ²	11,146.00	4,944.40
	土地使用权	海国用（2007）第 071072 号	37442 m ²	13,602.00	6,033.78
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	中南世纪城 22 幢 0106 室	245.92 m ²	117.10	117.10
	房产	中南世纪城 22 幢 0105	340.89 m ²	115.40	115.40

抵押人	抵押物名称	住所	面积或数量	抵押财产价值(万元)	账面价值
		室			
	房产	中南世纪城 22 幢 0104 室	359.9 m ²	121.83	121.83
	房产	中南世纪城 22 幢 0101 室	561.86 m ²	190.20	190.20
海门中南世纪城开发有限公司	土地使用权	海国用(2011)第 071071 号-海门市南海路南、张謇大道西侧	28247 m ²	18,417.04	18,417.04
	土地使用权	海国用(2011)第 071072 号-海门市南海路南、张謇大道西侧	13907 m ²	9,067.36	9,067.36
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2011)第 0110006 号、(2009)第 0110036 号		20,000.00	55,046.36
江苏中南建设集团股份有限公司	海门中南世纪城开发有限公司股权		24.50%	15,000.00	8,575.00
江苏中南建设集团股份有限公司	海门中南世纪城开发有限公司股权		24.50%	15,000.00	8,575.00
南通华城中南房地产开发有限公司	土地使用权	通开他项(2011)第 0310006 号	73000 m ²	42,340.00	18,104.00
南通华城中南房地产开发有限公司	土地使用权	通开国用(2010)第 0310003 号	115907 m ²		28,744.94
南通华城中南房地产开发有限公司	土地使用权	通开国用(2010)第 0310003 号	30093 m ²	42,340.00	7,463.06
	土地使用权	通开国用(2010)第 0310003 号	42907 m ²	42,340.00	10,640.90
中南控股集团有限公司	房产	青房地权字第 326482、326484-32648486、326578、326579 号-青岛市北区辽宁路	1042.75 m ²	1,580.10	1,792.23
南通建筑工程总承包有限公司	房产	青房地权字第 201104058 号	193.22 m ²	313.69	57.11
南通建筑工程总承包有限公司	房产	青房地权字第 326489 号-青岛市市南区瞿塘峡路 30 号 6 层	678.44 m ²	607.61	118.10
海门中南世纪城开发有限公司	土地使用权	海国用(2011)第 071071 号-海门市南海路南、张謇大道西侧	28247 m ²		同中南建设
	土地使用权	海国用(2011)第 071072 号-海门市南海路南、张	13907 m ²		同中南建设

抵押人	抵押物名称	住所	面积或数量	抵押财产价值(万元)	账面价值
		睿大道西侧			
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	中南世纪城 22 幢 0106 室	245.92 m ²		同中南建设
	房产	中南世纪城 22 幢 0105 室	240.89 m ²		同中南建设
	房产	中南世纪城 22 幢 0104 室	359.95 m ²		同中南建设
	房产	中南世纪城 22 幢 0101 室	561.86 m ²		同中南建设
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第 71001418、71001419、苏通国用(2008)第 01102220 号、011022334 号-中南世纪城桃园路 7 号附 10 号 301、A38 弄 302 室、A38 弄 402 室	4102.51 m ²	4,488.90	1,388.76
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	崇川区中南世纪城 22 幢 0305 室、0103 室、0102 室、24 幢 0101 室、0106 室、0107 室、0108 室、0109 室、	2,032.62	6,184.31	688.07
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第 71046737 号-南通市桃园路 7 号附 6 号 A20 至 A28 号(双数)	2342.11 m ²	6,474.41	799.83
	土地使用权	苏通国用 2009 第 01101318 号-南通市桃园路 7 号附 6 号 A20 至 A28 号(双数)	1136.81 m ²	1,023.13	388.22
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2011)第 0110005 号-南通新区中央商务区 CR0504-A(A-02 地块)	17269.58 m ²	23,905.19	3,315.76
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	中南世纪城桃园路 9 号附 8 号 68 套房产	20,914.40	13,483.13	7,079.82
中南控股集团有限公司	房产	海证房权证字第 20160941、20160942 号-海门市常乐镇中南村 5 组 78 号、80 号	16190.07 m ²	2,072.33	1,446.50
	土地使用权	海国用(2008)第 100008 号-海门市常乐镇中南村	19403 m ²	483.50	278.00

抵押人	抵押物名称	住所	面积或数量	抵押财产价值(万元)	账面价值
中南控股集团有限公司	房产	沪房地卢字(2005)第003175号-上海市鲁班路168号9号3001室	171.83 m ²	377.00	660.12
海门市建筑设计院有限公司	房产	海政房权证字第10023911、10023912号、海国用(2005)第070090、070091号-海门镇育才路135号	1750.38 m ²	903.72	103.47
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通市桃园路7号附8号A32至A36号(双数)	1524.3 m ²	3,429.68	520.55
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2009)第0110036号-南通市新区中央商务区CR0504-A(A-03地块)	43144.5 m ²	30,153.69	8,283.74
南通建筑工程总承包有限公司	房产	烟国用2009第00020号、烟房权证字芝字第228709号		2,520.00	2,175.34
南通中南新世界中心开发有限公司	商铺	桃园路7号附4号A2至A16号(双数)	2042.71 m ²	7,512.00	697.58
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2011)第0110004号-南通市新区中央商务区CR0504-A(A-01地块)	20000 m ²	30,758.00	3,840.00
海门中南世纪城开发有限公司	土地使用权	海国用(2010)第071041、071042号-海门市海门镇瑞江路东、人民路北	17418 m ²	8,113.30	2,806.91
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2006)字第0110007号	9000 m ²		1,728.00
		苏通国用(2005)字第0110032号	14256.23 m ²		2,737.20
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用2006字第0110024号,南通新区中央商务区CR0504-ACB-02A地块	10169.15 m ²	16,831.00	1,952.48
中南控股集团有限公司	房屋	海政房权证字第20149482号-常乐镇常青路08号	12544.37 m ²	6,497.98	908.57
中南控股集团有限公司	土地使用权	海国用(2007)第100120号-海门市常乐镇中南村	17747.3 m ²	443.68	287.00
寿光中南房地产开	土地使用权	寿国用(2009)第0477	64740 m ²		6,312.15

抵押人	抵押物名称	住所	面积或数量	抵押财产价值(万元)	账面价值
发有限公司		号-寿光市你河街以南、郭家路以西			
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	桃园路 7 号附 10 号 A40 至 A52 号(双数)-南通房权证字第 71046734 号、苏通国用(2009)第 01101321 号	2,318.20	6,836.69	791.66
南通华城中南房地产开发有限公司	土地使用权	通开国用 2010 第 0310003-南通经济开发区通富南路西	11418.3 m ²	8,615.11	2,831.74
南通建筑工程总承包有限公司	应收账款			1,897.20	1,897.20
南通建筑工程总承包有限公司	应收账款			6,796.45	6,796.45
南通建筑工程总承包有限公司	应收账款			9,964.00	9,964.00
营口中南世纪城房地产开发有限公司	土地使用权	熊岳国用 2011 第 6024 号	60,133.00	10,860.02	9,019.95
南通中南世纪城花城投资有限公司	在建工程	崇川路以北通富路以南世纪大道以西	25344 m ²	6,031.00	4,025.00
南通中南世纪城花城投资有限公司	土地使用权	苏国通用(2009)0110025 号	98249 m ²		33,679.75
南通中南世纪城花城投资有限公司	土地使用权	苏国通用(2009)0110030 号	29080 m ²		9,968.62
南通中南世纪城花城投资有限公司	土地使用权	苏国通用(2009)0110025 号	36470 m ²	22,611.40	12,501.92
中南房地产业有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司(000961)流通股		150000000 股	90,000.00	47,363.88
南通中南新世界中心开发有限公司	“中南国际广场”项目在建工程		124100 m ²	9,000.00	
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏国通用(2009)0110034 号	12912.35 m ²	11,491.99	2,479.17
南通中南新世界中心开发有限公司	“中南国际广场”项目在建工程		121400 m ²	57,000.00	8,500.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏国通用(2009)0110016 号	10696 m ²	12,800.00	2,053.63
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	土地使用权	青岛地权市字第 201126031、201126032 号		87,389.88	41,487.97

抵押人	抵押物名称	住所	面积或数量	抵押财产价值(万元)	账面价值
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	盐都用(2010)第022001935号	87967 m ²	31,861.60	10,778.74
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	土地使用权	镇国用(2011)第8818号	19800 m ²	9,987.30	9,760.56
中南镇江房地产开发有限公司	土地使用权	镇国用(2010)第3833号	39999.7 m ²	24,279.20	8,459.90
	土地使用权	镇国用(2010)第3834号	36143 m ²	21,938.30	7,644.21

除存在上述或有事项外,截止 2011 年 12 月 31 日,本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十、 重大承诺事项

截至 2011 年 12 月 31 日止,本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

十一、 资产负债表日后事项

截止财务报告日,本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

(一) 非货币性资产交换

2011 年 9 月开始至 2011 年 12 月 31 日,本公司开展以商品房抵应付未付工程款、货款的活动,按照市价向本公司的供货商、工程分包商等累计抵款金额 97,113.16 万元,参与以房抵款的本公司所属项目公司及相关抵款金额情况如下:

项目公司名称	以房抵款金额(万元)
儋州中南房地产开发有限公司	502.23
海门南部新城项目	3,020.10
海门中南世纪城开发有限公司	5,821.01
南通中南世纪花城投资有限公司	11,840.08
南通华城中南房地产开发有限公司	3,470.71
淮安中南世纪城房地产有限公司	4,476.89
青岛海湾新城房地产开发有限公司	4,052.97
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	8,447.55
寿光房地产公司	6,422.99
文昌中南房地产开发有限公司	448.74

南通中南新世界中心开发有限公司	20,506.74
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	21,547.74
营口房地产公司	431.47
吴江项目公司	1,497.02
镇江世纪城公司	3,440.54
镇江新锦城公司	1,186.38
合计	97,113.16

(二) 关于新世界房屋建筑物的说明

公司房屋建筑物中的南通新世界的房屋建筑物为南通体育会展中心项目，账面净值 69,353.73 万元，为 2005 年 3 月中南控股经南通体育会展中心有限公司承接的建设项目，中南控股通过挂牌方式取得该块国有土地使用权。2005 年 3 月 18 日，与南通市国土资源局签订《CR0504 地块使用权出让合同》，出让宗地面积共 996927 平方米，其中：中央商务区地块 605085 平方米，体育会展中心地块 340936 平方米，体育会展中心东侧地块 50906 平方米，该宗地土地使用权出让金为每平方米人民币 1910 元，总额为 1,904,130,570 元。该出让合同的附件约定，中南南控完成南通体育会展中心剩余场馆的建设。因南通体育会展中心原为南通市公共设施工程，南通市财政局已支付前期工程款 4 亿元，至中南控股接手时，应付南通市财政局工程款 4 亿元。南通体育会展中心作为公众服务的公益性项目，政府将位于新区的一块约 40 万平方米土地，以每平方米土地面积 900 元人民币价格出让给受让人，作为对投资建设南通体育会展中心项目的补偿，中南控股在承担南通体育会展中心“一场二馆”建设的同时，同时获得中央商务的土地使用权。

2006 年 3 月经南通市发展和改革委员会下发《市发改委关于同意变更南通体育会展中心项目建设主体的核准通知》(通发改投资[2006]95 号)，同意由公司建设体育会展中心项目，至此南通体育会展中心的后续投资建设由南通新世界承担，同时，中南控股之前代为垫付的建设资金 1,099,482,238.72 元形成南通新世界对中南控股的负债。南通体育会展中心于 2006 年 8 月全面竣工投入使用，但尚未最终办理竣工决算。根据国税发〔2009〕31 号关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知：“企业自用应按建造固定资产进行处理”，南通新世界根据已发生的工程实际成本，转入固定资产，计提固定资产的折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。于 2008 年 12 月 30 日取得南通房权证字第 71002888 号、第 710028889 号房屋所有权证。

2008 年 12 月 30 日南通市国土资源局与南通中南新世界中心开发有限公司签订

《通地出字(2005)004号合同附件—CR0504地块国有土地使用权出让合同补充合同》，对原签订合同中不同功能的三大地块的实际地价进一步予以明确，其中对体育会展中心所占非商业用地明确如下：“地块中非商业建筑分摊土地 276222 平方米（即体育会展中心非商业占用土地），土地使用权性质由出让调整为划拨，受让人必须确保其体育会展功能（如今后企业确因项目运营的需要，可以将土地使用权划拨性质仍改为出让性质，企业应按规定缴纳土地出让金，如企业改变体育会展中心功能，则无偿收回其土地使用权）”。

（三） 企业合并

本公司报告期内企业合并情况详见本附注四的相关内容。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 其他应收款

1、其他应收款按种类列示如下：

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,959,490,349.43	97.36			5,959,490,349.43
采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	7,461,712.00	0.12	673,085.60	9.02	6,788,626.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	154,364,442.77	2.52			154,364,442.77
合计	6,121,316,504.20	100.00	673,085.60		6,120,643,418.60
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,532,180,896.32	96.94			3,532,180,896.32
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,000,000.00	0.16	300,000.00	5.00	5,700,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	105,685,652.49	2.90			105,685,652.49
合计	3,643,866,548.81	100.00			3,643,566,548.81

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄结构	年末账面余额

	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	1,461,712.00	19.59	73,085.60	1,388,626.40
1-2 年	6,000,000.00	80.41	600,000.00	5,400,000.00
合计	7,461,712.00	100.00	673,085.60	6,788,626.40
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	6,000,000.00	100.00	300,000.00	5,700,000.00
合计	6,000,000.00	100.00	300,000.00	5,700,000.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备或单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	年末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
关联方往来	6,106,458,412.07	0.00	0.00	关联方往来不提坏账
职工备用金借款	7,396,380.13	0.00	0.00	职工备用金不计提坏账, 期后报销
合计	6,113,854,792.20	0.00	0.00	

2、本期转回或收回情况

截至 2011 年 12 月 31 日止, 公司本期不存在本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提减值准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的其他应收款的情况。

3、本年实际核销的其他应收款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止, 公司本期未实际核销其他应收款。

4、本报告期其他应收款中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况

公司报告期其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

5、年末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
南通中南新世界中心开发有限公司	往来款	本公司子公司	2,383,663,304.36	0-2 年	38.94
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	往来款	本公司子公司	875,857,290.00	1 年以内	14.31
中南镇江房地产开发有限公司	往来款	本公司子公司	743,296,844.38	0-2 年	12.14

海门中南世纪城南新城项目	往来款	本公司子公司	556,332,376.00	1 年以内	9.09
青岛海湾新城房地产有限公司	往来款	本公司子公司	444,851,935.57	0-2 年	7.27
合计			5,004,001,750.31		81.75

6、其他金额较大的其他应收款列示如下：

单位名称	款项内容	年末账面余额
华宝信托有限责任公司	借款	100,000,000.00
上海元盈投资管理有限公司	股权转让款	20,000,000.00
安庆开发区西片开发指挥部招商财务组	往来款	12,000,000.00
青岛鲁东投资有限公司	股权转让款	6,600,000.00
合计		138,600,000.00

7、应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	年末金额	占应收账款总额的比例 (%)
南通中南新世界中心开发有限公司	子公司	2,330,996,560.62	38.08
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	孙公司	875,857,290.00	14.31
中南镇江房地产开发有限公司	子公司	743,296,844.38	12.14
海门中南世纪城开发有限公司(南部新城项目)	子公司(的分公司)	556,332,376.00	9.09
青岛海湾新城房地产有限公司	子公司	444,851,935.57	7.27
淮安中南世纪城房地产有限公司	子公司	229,613,242.00	3.75
寿光中南房地产开发有限公司	孙公司	202,763,715.86	3.31
南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	子公司	169,957,098.40	2.78
南京常锦房地产开发有限公司	子公司	128,641,338.86	2.10
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	71,603,200.00	1.17
儋州中南城市开发有限公司	子公司	52,910,000.00	0.86
营口中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	33,393,572.00	0.55
儋州中南房地产开发有限公司	子公司	25,500,464.07	0.42
江苏中南园林工程有限公司	子公司	8,941,757.10	0.15
广饶中南房地产有限公司	子公司	5,518,096.00	0.09
乐东中南投资有限公司	子公司	4,079,000.00	0.07
江苏中南世纪城地产开发有限公司	子公司	856,620.50	0.01
南通建筑工程总承包有限公司(采购中心)	子公司(的分公司)	601,700.00	0.01
江苏中南汇通光伏材料有限公司	子公司	3,129.80	0.00
沈阳中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	2,036.00	0.00
合计		5,885,719,977.16	97.48

(二) 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下:

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额(减少以“-”号填列)	年末账面余额
南通中南新世界中心开发有限公司	成本法	1,422,895,788.36	1,422,895,788.36		1,422,895,788.36
南通建筑工程总承包有限公司	成本法	923,178,629.42	923,178,629.42		923,178,629.42
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	成本法	790,356,249.30	790,356,249.30		790,356,249.30
青岛海湾新城房地产有限公司	成本法	494,355,523.75	494,355,523.75		494,355,523.75
海南文昌中南房地产开发有限公司	成本法	371,853,809.47	371,853,809.47		371,853,809.47
海门中南世纪城开发有限公司	成本法	258,520,217.47	258,520,217.47		258,520,217.47
盐城中南房地产开发有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00
南通中南世纪花城投资有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00
中南镇江房地产开发有限公司	成本法	191,564,249.35	191,564,249.35		191,564,249.35
南京常锦房地产开发有限公司	成本法	143,037,967.57	143,037,967.57		143,037,967.57
南通华城中南房地产开发有限公司	成本法	124,842,909.50	124,842,909.50		124,842,909.50
文昌中南城市开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
儋州中南房	成本法	180,000,000.00	100,000,000.00	80,000,000.00	180,000,000.00

地产开发有 限公司					
江苏中南世 纪城产开发 有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
儋州中南城 市开发有限 公司	成本法	97,000,000.00	97,000,000.00		97,000,000.00
乐东中南投 资有限公司	成本法	48,500,000.00	48,500,000.00		48,500,000.00
苏州中南世 纪城房地产 开发有限公 司	成本法	520,500,000.00	30,000,000.00	490,500,000.00	520,500,000.00
海门中南投 资管理有限 公司	成本法	24,000,000.00	24,000,000.00		24,000,000.00
儋州中南土 地开发有限 公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
淮安中南世 纪城房地产 有限公司	成本法	370,000,000.00	20,000,000.00	350,000,000.00	370,000,000.00
江苏中南园 林工程有限 公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
南通中南世 纪城物业管 理有限公司	成本法	5,795,220.69	5,595,220.69	200,000.00	5,795,220.69
江苏中南建 筑防水工程 有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
南通金石世 苑酒店有限 公司	成本法	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00
青岛中南物 业管理有限 公司	权益法	2,165,551.79		2,165,551.79	2,165,551.79
营口中南世 纪城房地产 开发有限公 司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
南充世纪城	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00

(中南)房地产开发有限公司					
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
南通中南城购物中心管理有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
南通中南商业发展有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
海门中南国际房产经纪有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
广饶中南房地产有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
南通中显建材有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
淮安中南锦城房地产有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
海南中南物业管理有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
南通市中南商品混凝土有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
合计		7,045,566,116.67	5,730,700,564.88	1,314,865,551.79	7,045,566,116.67
被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
江苏中南园林工程有限公司	100.00	100.00			
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	63.62	63.62			
儋州中南房地产开发有限公司	90.00	90.00			

江苏中南世纪城房地产开发有限公司	100.00	100.00			
儋州中南城市开发有限公司	97.00	97.00			
海门中南世纪城开发有限公司	42.86	100.00			
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	100.00	100.00			
南通华城中南房地产开发有限公司	100.00	100.00			
南通中南世纪城物业管理有限公司	100.00	100.00			
南通中南新世界中心开发有限公司	100.00	100.00			
南京常锦房地产开发有限公司	100.00	100.00			
中南镇江房地产开发有限公司	100.00	100.00			
文昌中南房地产开发有限公司	100.00	100.00			
青岛海湾新城房地产开发有限公司	100.00	100.00			
南通建筑工程总承包有限公司	100.00	100.00	300,000.00		
儋州中南土地开发有限公司	100.00	100.00			
乐东中南投资有限公司	100.00	100.00			

苏州中南世纪城房地产开发有限公司	51.00	51.00			
淮安中南世纪城房地产开发有限公司	100.00	100.00			
海门中南投资管理有限公司	80.00	80.00			
江苏中南建筑防水工程有限公司	100.00	100.00			
文昌中南城市开发有限公司	100.00	100.00			
南通中南世纪花城投资有限公司	100.00	100.00			
南通金石世苑酒店有限公司	100.00	100.00			
青岛中南物业管理有限公司	48.00	100.00			
营口中南世纪城房地产开发有限公司	100.00	100.00			
南充世纪城(中南)房地产开发有限公司	100.00	100.00			
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	100.00	100.00			
南通中南城购物中心管理有限公司	100.00	100.00			
南通中南商业发展有限公司	100.00	100.00			

海门中南国际房产经纪有限公司	100.00	100.00			
广饶中南房地产有限公司	100.00	100.00			
南通中显建材有限公司	100.00	100.00			
淮安中南锦城房地产有限公司	100.00	100.00			
海南中南物业管理有限公司	100.00	100.00			
南通市中南商品混凝土有限公司	100.00	100.00			
镇江中南新锦城房地产发展有限公司		间接控制			
南通中南商业经营有限公司		间接控制			
海门中南世纪城物业管理有限公司		间接控制			
海门中南国际置业顾问有限公司		间接控制			
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		间接控制			
寿光中南房地产开发有限公司		间接控制			
镇江世纪城物业管理有限公司		间接控制			
文昌市堡森发展有限公司		间接控制			

南通市中南 建工设备安 装有限公司		间接控制			
南通常乐建 筑劳务有限 公司		间接控制			
南通市康民 全预制构件 有限公司		间接控制			
南通中锦钢 结构有限公 司		间接控制			
江苏中南盛 云科技有限 公司		间接控制			
海门市中南 桩基检测有 限公司		间接控制			
盐城市吴锦 建材贸易有 限公司		间接控制			
青岛爱居贸 易有限公司		间接控制			
海门锦鑫建 材贸易有限 公司		间接控制			
山东锦城钢 结构有限责 任公司		间接控制			
中南建设 (沈阳)建 筑产业有限 公司		间接控制			
海门市建筑 设计院有限 公司		间接控制			

(三) 投资收益

1、投资收益按来源列示如下:

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-234,448.21	

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	600,000.00	
合计	365,551.79	

2、按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
青岛中南物业管理有限公司	-234,448.21		被投资单位 2011 年度亏损
合计	-234,448.21		

(四) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-271,739,156.21	-61,259,249.86
加: 资产减值准备	373,085.60	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,045,581.76	381,969.94
无形资产摊销	5,867.00	
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	
财务费用(收益以“-”号填列)	58,145,833.33	
投资损失(收益以“-”号填列)	-365,551.79	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	908,766,868.54	-3,170,072,857.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-573,844,068.65	3,472,753,961.40
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	122,388,459.58	241,803,823.54
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	
一年内到期的可转换公司债券	-	
融资租入固定资产	-	
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	249,080,671.02	193,511,832.62
减: 现金的年初余额	193,511,832.62	35,505,238.62

补充资料	本年金额	上年金额
加：现金等价物的年末余额	-	
减：现金等价物的年初余额	-	
现金及现金等价物净增加额	55,568,838.40	158,006,594.00

注：本公司受限制资金情况请参见本附注五（一）。

十四、 补充资料

（一） 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”），本公司非经常性损益如下：

项目	本年发生额	备注
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	11,381,223.35	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	31,339,096.00	税收奖励等
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

项目	本年发生额	备注
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-54,002,130.00	捐赠，其中捐赠给中南慈善基金会的款项为 5000 万元。可以全额税前扣除
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	-11,281,810.65	
减：所得税影响额	-2,820,452.66	
非经常性损益净额（影响净利润）	-8,461,357.99	
减：少数股东权益影响额	0.00	
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	-8,461,357.99	
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	940,744,644.36	

（二） 境内外会计准则下会计数据差异

本公司不涉及此项目。

（三） 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	本年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.33%	0.80	0.80
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.47%	0.80	0.80

报告期利润	上年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.46%	0.63	0.63
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.52%	0.64	0.64

十五、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2012年4月22日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

法定代表人：陈锦石 主管会计工作的负责人：茅振华 会计机构负责人：钱军

第十二节 备查文件

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事长：陈锦石

二〇一二年四月二十四日